

PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATÓLICA DEL ECUADOR
FACULTAD DE CIENCIAS ADMINISTRATIVAS Y CONTABLES

IMPACTO DEL BONO DE LA VIVIENDA EN EL SECTOR
URBANO EN EL PERÍODO 2000-2010 EN EL DISTRITO
METROPOLITANO DE QUITO

DISERTACIÓN DE GRADO PREVIA A LA OBTENCIÓN DEL
TÍTULO DE INGENIERÍA COMERCIAL

DIANA CAROLINA GUARICELA BORJA

DIRECTOR: ING. DIEGO GALARZA

QUITO, 2011

DIRECTOR DE DISERTACIÓN:

Ing. Diego Galarza

INFORMANTES:

Ing. Juan Carlos Erazo

Mtr. Roberto Ordoñez

DEDICATORIA

El presente trabajo está dedicado de todo corazón a mis padres, quienes me inculcaron siempre a alcanzar mis metas y a superarme, siendo esto la principal motivación para el progreso y éxito de mi vida personal y profesional.

Carolina G.

AGRADECIMIENTO

Agradezco muy sinceramente a Dios, quien nos ilumina por el camino de la vida. A la Pontificia Universidad Católica del Ecuador por acogernos todos estos años, al Ing. Diego Galarza, al Ing. Juan Carlos Erazo, y al Mtr. Roberto Ordoñez, quienes con sus conocimientos hicieron posible la realización de este trabajo, a todos ellos les ofrezco mi más sincero agradecimiento.

Carolina G.

ÍNDICE

- 1. ANTECEDENTES DEL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN, 4**
 - 1.1. INTRODUCCIÓN, 4
 - 1.2. CONCEPTO Y CLASIFICACIÓN, 5
 - 1.2.1. Ergonomía de la construcción, 6
 - 1.2.2. Evolución histórica de la construcción (Vivienda), 11
 - 1.2.3. Etapas de la construcción (Vivienda), 11
 - 1.3. HISTORIA DEL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN EN LA CIUDAD DE QUITO, 19
 - 1.3.1. Reseña histórica de la diversificación socio demográfica del Distrito Metropolitano de Quito, 22
 - 1.3.2. Principales factores socio demográficos que influyen en el sector de la construcción, 30
 - 1.3.2.1. El diseño y distribución de espacios de la vivienda, 32
 - 1.3.2.2. La elección de tipos de construcción de la vivienda, 33
 - 1.4. COMPORTAMIENTO Y SITUACIÓN ACTUAL DEL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN EN QUITO, 36
 - 1.4.1. Situación actual del negocio de la construcción, 36
 - 1.4.2. Comportamiento de las empresas constructoras frente a la necesidad actual de segmento (Oferta y demanda de vivienda), 39
 - 1.5. FACTORES ECONÓMICOS, 49
 - 1.5.1. Producto Interno Bruto (PIB), 49
 - 1.5.2. Población Empleo, desempleo u subempleo, 51
 - 1.5.3. Niveles de educación alcanzados, 55
 - 1.6. INTEGRANTES DEL SECTOR, 58
 - 1.6.1. Constructoras, 58
 - 1.6.2. Consumidores, 63
 - 1.6.3. Instituciones Financieras: Privadas y Públicas, 65
- 2. PARTICIPACIÓN DEL GOBIERNO EN EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN, 69**
 - 2.1. MINISTERIO DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, 71
 - 2.1.1. Historia, 71
 - 2.1.2. Objetivos, 72

2.1.3.	Programas de vivienda popular vigente, 73
2.2.	BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL, 92
2.2.1.	Antecedentes, 92
2.2.2.	Objetivos, 94
2.2.3.	Productos de crédito ofertados a la población, 96
2.3.	BANCO ECUATORIANO DE LA VIVIENDA, 102
2.3.1.	La institución, 102
2.3.2.	Objetivos, 103
2.3.3.	Productos ofertados al constructor, 103
3.	EL MERCADO INMOBILIARIO EN EL DISTRITO METROPOLITANO, 108
3.1.	ESTRATEGIAS Y METODOLOGÍAS DE LOS CONSTRUCTORES FRENTE A LAS INSTITUCIONES FINANCIERAS, 109
3.1.1.	Facilidades crediticias otorgada para incentivar la construcción, 111
3.1.2.	Beneficios de la emisión de cédulas hipotecarias, 113
3.1.3.	Requisitos para la calificación de los constructores, 120
3.2.	CAPACIDAD DE PAGO DE LOS BENEFICIARIOS, 124
3.2.1.	Acceso a crédito para vivienda, 124
3.2.2.	Análisis socioeconómico del beneficiario por parte del banco, 128
3.3.	PERSPECTIVAS ECONÓMICO-SOCIALES PARA IMPULSAR NUEVOS FINANCIAMIENTOS, 135
3.3.1.	Bono de la vivienda, 135
4.	IMPACTO DE LA CONSTRUCCIÓN DE LA VIVIENDA EN EL DISTRITO METROPOLITANO, 140
4.1.	PROSPECTIVA DE LAS INSTITUCIONES FINANCIERAS, 140
4.2.	NUEVOS SEGMENTOS DE BENEFICIOS HABITACIONALES, 142
4.3.	ÁREAS INTERMEDIARIAS DE CONSTRUCCIÓN, 147
4.4.	LOS EFECTOS FINANCIEROS MÁS IMPORTANTES EN LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA, 149
4.5.	LA VIVIENDA INDIVIDUAL Y COLECTIVA, 155
5.	CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES, 160
5.1.	CONCLUSIONES, 160
5.2.	RECOMENDACIONES, 163
	BIBLIOGRAFÍA, 166
	GLOSARIO, 170

RESUMEN EJECUTIVO

Tras haber presenciado una etapa de cambios en el Ecuador, y de ser testigos de la evolución que ha tenido el motor económico del país, surgió la necesidad de investigar uno de los ejes que ha presentado mayor desarrollo, siendo éste el sector de la construcción, a través de la cual se pretende vislumbrar si las ventas de las constructoras privadas cuyo segmento de mercado es la población media - baja establecida en el Distrito Metropolitano de Quito han incrementado gracias a la introducción del bono de la vivienda.

En primera instancia, se realizó una investigación de los antecedentes del sector de la construcción, mediante la cual se observa cómo el Distrito Metropolitano de Quito ha ido sobrellevando la evolución y el paso del tiempo, es decir, observar cuál ha sido la afectación que ha existido en el sector de la construcción a causa de la situación socio demográfica cambiante; así mismo se logró comprender el comportamiento de las empresas constructoras frente a la necesidad actual del segmento.

En segundo lugar, presento al lector una mejor comprensión de la labor realizada por las entidades gubernamentales que han sido partícipes en el desarrollo del sector de la construcción, aclarando así los objetivos y productos ofertados que contribuyen al mejoramiento de la situación tanto de constructores como de consumidores.

Una vez analizado los puntos anteriores, procedo a investigar la interacción de las empresas constructoras frente al mercado inmobiliario, con lo cual se desea comprender las acciones de los participantes del sector tales como las instituciones financieras, entidades de control y supervisión de la actividad constructora, y posteriormente el consumidor; así mismo, profundizo en el aporte que ha tenido la utilización del bono de la vivienda para el incremento de las ventas.

Finalmente, se prepara un análisis del impacto que ha tenido la sinergia de los elementos en el sector de la construcción, destacando el efecto positivo que se ha observado en la economía del sector; todo esto nos lleva a comprender de mejor forma que la investigación ejecutada demuestra el incremento en las ventas de las constructoras privadas.

INTRODUCCIÓN

A lo largo de los últimos años hemos sido testigos del desenvolvimiento de la economía del país; tras épocas de inestabilidad, estancamiento y crisis financieras el Ecuador ha conseguido superar aquellas barreras intrínsecas de la economía internacional.

A partir del año 2000 en que se implementó la dolarización, el país empezó a experimentar una atmósfera de estabilidad y confianza, la cual fue el punto de partida para el inicio del desarrollo de algunos sectores de la economía ecuatoriana. La actividad específica de la construcción experimentó un progreso mayor en los primeros años de esta etapa en comparación con las demás ramas de actividad.

En los años transcurridos hasta el 2008 el sector de la construcción presentó un crecimiento sostenido como efecto de las remesas de los migrantes y un gran monto de los recursos descongelados del sistema bancario; a ello se sumó la ejecución de obra pública por parte de los gobiernos seccionales y el mejoramiento de las condiciones de vida en el país, especialmente en las principales áreas urbanas.

En el año 2009 el país sintió las repercusiones de la crisis y todo este progreso se vio estancado por la crisis económica mundial que surgió a mediados del 2008. En septiembre del mencionado año se desploma el sistema financiero norteamericano: los balances de las entidades financieras aparecieron atiborrados de créditos inmobiliarios

insolventes esparcidos por los cuatro puntos cardinales del planeta, causando así el desplome del sistema bancario de Estados Unidos y las quiebras que se expanden en cadenas a los bancos europeos.

El colapso de los mercados financieros lleva al declive de la economía real, en el 2009 la producción económica total de las economías capitalistas avanzadas cae oficialmente según el Fondo Monetario Internacional y el Banco Mundial.

Cuando la crisis mundial trascendió a América Latina, Ecuador lo expresó a través de una reducción de las exportaciones, baja de remesas, disminución de las fuentes internacionales de crédito, aumento del desempleo y la pobreza. En el período que va de diciembre del 2008 a diciembre del 2009 los créditos otorgados por el sistema financiero ecuatoriano se redujeron en un 4%, habiendo llegado a la suma de US\$13,890 millones. (Revista Gestión, Junio 2010).

En el 2010 como medida de rescate el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social incrementó la entrega de créditos, la cual alcanzó la suma de US\$100 millones, se evidenció además la ayuda del Banco Ecuatoriano de la Vivienda que entregó US\$116,127 millones para el financiamiento de proyectos habitacionales. Paralelamente la entrega de bonos de US\$5,000 por parte del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda conjuntamente con lo mencionado anteriormente ha provocado un estímulo en la construcción de viviendas de hasta US\$60,000 marcando un nuevo boom en este sector.

Con estos antecedentes, este estudio tiene como finalidad el analizar el impacto del bono de la vivienda en las constructoras enfocadas al tipo de residencia urbana que atiende al segmento de la clase media y media baja, cuyos ingresos familiares mensuales van de US\$800 a US\$2,000, considerado este grupo como el más sensible ante las crisis económica, así mismo examinar la incidencia de esta ayuda social en las ventas percibidos por las empresas constructoras y el efecto colateral desatado con la misma.

1. ANTECEDENTES DEL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN

1.1. INTRODUCCIÓN

Cuando hablamos del sector de la construcción en países desarrollados, ésta tiene una importante aportación en la producción y hasta se lo puede considerar como eje del desarrollo.

La economía internacional y nacional resultó afectada durante el periodo 2008-2009, a causa de la crisis económica que se originó en Estados Unidos, la misma que afectó directamente tanto al sector financiero como al sector real del Ecuador. De esta manera, se pudo observar que el PIB del país pasó de presentar una tasa de crecimiento de 7.24% el 2008 a enfrentar los efectos de dicha crisis el 2009 en sus cuentas nacionales.

Esto se evidenció en los bajos niveles de producción y reducción de los ingresos derivados de la venta del petróleo, provocando una desaceleración de la economía del país. Esto se reflejó en la tasa de crecimiento del PIB alcanzada durante dicho año (0.36%). La situación, sin embargo, logró revertirse en el 2010, a juzgar por la reactivación del comercio y mejores perspectivas en términos generales para el país (la expansión del PIB en ese año se ubico en 3.73%).

Para concebir un entendimiento de lo que conlleva la construcción, se debe conocer que se divide básicamente en dos grandes áreas: construcción de infraestructura y actividad edificadora.

La construcción de infraestructura está directamente relacionada con el Estado. Se trata de obra pública, lo que en el Ecuador representa entre un 60% y 65% de la actividad. Es sumamente inestable pues depende de los gastos de inversión, que son continuamente reducidos para favorecer al gasto corriente y al pago de la deuda externa. El mayor porcentaje de la oferta en este segmento, sin llegar a ser oligopólica, está muy concentrada en pocas empresas, que tienen sobre todo, la capacidad financiera para afrontar la construcción de obras de gran envergadura. Existen también un gran número de pequeños constructores que son los que asumen las subcontrataciones o las obras más pequeñas.

1.2. CONCEPTO Y CLASIFICACIÓN

Cuando se habla de construcción, se hace referencia a diversas formas y combinaciones de cómo hacer o crear varios tipos de estructuras. La construcción se dirige hacia el terreno donde la mano de obra se trabaja con aparatos superiores y más integrados; y así dejando atrás la mano de obra tradicional. Además, la construcción actual se complementa o se integra, aún más en la coordinación de las dimensiones, por lo tanto, es por esto que se diseñan las edificaciones y los aparatos se elaboran en una diversidad de

patrones estándar, lo que disminuye los errores y las malas edificaciones en la construcción, y así se evita tener que romper paredes, entre otros una vez se ha realizado. Y por esta gran habilidad las construcciones han ido creciendo y mejorando, llegando así a construir grandes complejos y estructuras.

La baja de ingresos por concepto de remesas, la recesión por la crisis mundial y los cambios de administración en los gobiernos seccionales afectaron al sector de la construcción el 2009. Este periodo se considera como un año de transición, básicamente por el inicio de nuevas administraciones y la aplicación de nuevas leyes.

Definiendo al sector, puede considerarse que comprende la construcción de 4 tipos de edificaciones:

- Infraestructura (incluye la construcción obras sanitarias o municipales).
- Viviendas.
- Edificaciones.
- Informales (constituidas por construcciones en lugares periféricos).

1.2.1. Ergonomía de la construcción

El objetivo principal de la ergonomía es mejorar la eficiencia, seguridad y bienestar de los trabajadores. Un aspecto muy importante de la ergonomía es que está centrada en las personas. Por

ello, la ergonomía estudia las reacciones, capacidades y habilidades de los trabajadores, de manera que se pueda diseñar su entorno y elementos de trabajo ajustados a estas capacidades y que se consigan unas condiciones óptimas de confort y de eficacia productiva.

El área de oportunidad que representa la ergonomía para la arquitectura como herramienta para el desarrollo sustentable relaciona al hombre con la naturaleza, y se consideran factores necesarios para satisfacer la necesidad de adaptación al entorno, confort y niveles de calidad de vida con un mínimo o nulo impacto ambiental.

En este sentido es trascendental revisar el proceso a través del cual se generan los sistemas habitables ya que la arquitectura es resultado de un sistema de procesos constituido por modelos de proyecto y de ejecución, para satisfacer la demanda de espacio habitable. En sí, cada etapa implica una serie de acciones de índole mental y física dirigidas a resolver una problemática particular, alrededor de la figura del ser humano en contacto con su entorno.

El ambiente envuelve al hombre, en una mutua interacción: por la dinámica de cambiantes necesidades, por la toma de decisiones en la planeación de una mejor calidad de vida, por la cadena de procedimientos para construir la configuración espacial más conveniente, por la manipulación de recursos naturales, por el gasto

de energía, por las consecuencias de las actividades en la búsqueda de objetivos.

El compromiso de la arquitectura por satisfacer las necesidades de espacio para el hombre se renueva en el marco de la sustentabilidad, ya que no es suficiente el beneficio aislado para un solo hombre o comunidad, sin pensar en las consecuencias globales de lograr esto.

La construcción es lamentablemente uno de las principales fuentes contaminantes, por lo cual es necesario enfocar la atención hacia las acciones, tareas y actividades con las cuales se construyan los edificios, pero considerando que el ser humano es una persona y no solo un recurso para cumplir con las exigencias de tiempo y costo en los programas de proyecto y ejecución.

El proceso de construcción conlleva un intenso gasto de recursos y energía, una generación de residuos durante la elaboración y transporte de productos, y finalmente en su ejecución la utilización de materiales y procedimientos contaminantes.

Así también la ergonomía trata de ajustar las condiciones de trabajo a las características del trabajador. La forma de actuar de la ergonomía se fundamenta en identificar los riesgos ocasionados por las condiciones de trabajo y buscar soluciones para eliminarlos y la forma de identificar éstos riesgos es analizar las tareas que se

realizan en el puesto de trabajo, las herramientas que se utilizan y las condiciones en las que se desarrolla.

La mejora en las condiciones ergonómicas de trabajo hace que se reduzcan las lesiones, mejore la salud y aumente la eficiencia y la productividad.

Cuando se estudian los puestos de trabajo desde el punto de vista ergonómico pueden encontrarse problemas en diferentes cuestiones:

- Las condiciones ambientales del puesto de trabajo: iluminación, ruido, temperatura, vibraciones, etc.
- El diseño del puesto de trabajo: alturas de trabajo, espacio disponible, herramientas utilizadas, etc.
- La carga física realizada: posturas forzadas, movimientos repetitivos, manejo manual de cargas, fuerzas, etc.
- Los aspectos mentales o psicosociales del trabajo: descanso, presión de tiempos, participación en las decisiones, relaciones entre compañeros y con los responsables.

Existen muchas carencias ergonómicas en la construcción y los trabajadores sufren un grado elevado de incomodidad en su puesto de trabajo, ello lleva asociado bajas laborales y enfermedades crónicas que representan un elevado costo a las empresas y a la sociedad. Según una investigación realizada por la Politécnica de Cataluña acerca de

METODOLOGÍA PARA EL REDISEÑO ERGONÓMICO DE

PUESTOS DE TRABAJO EN EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN, se evaluaron las 321 posturas más frecuentes adoptadas por los obreros y se determinó lo siguiente:

- El 27% de las posturas estudiadas precisan mejorarlas.
- El 13% presentan un riesgo extremo
- El 35% presentan un riesgo elevado.
- Solo el 25% son posturas sin un riesgo potencial

Estos datos hacen percatar de la gravedad de la situación ergonómica en el sector de la construcción. Los niveles de riesgo presentes en las actividades realizadas por los obreros de la construcción, son los causantes de gran número de enfermedades profesionales, lesiones, y grados de invalidez.

En términos económicos, esta situación provoca pérdidas a los empresarios, que tienen que soportar un gran número de bajas laborales, pérdidas para la sociedad, que tiene que hacer frente a los gastos sociales que eso supone, y pérdidas personales para los trabajadores, que ven disminuida su capacidad profesional y a la vez reducida su vida laboral.

1.2.2. Evolución histórica de la construcción (Vivienda)

Las características concretas de una casa dependen del clima, del terreno, de los materiales disponibles, de las técnicas constructivas y de numerosos factores simbólicos como la clase social o los recursos económicos de sus propietarios. Hasta hace poco tiempo, en las zonas rurales, las personas han compartido su casa con los animales domésticos. Hoy las viviendas también pueden disponer de diversas zonas no habitables, como talleres, garaje o habitaciones de invitados, aparte de los diversos servicios que se necesitan en la vida diaria. Las casas se pueden construir por encima o por debajo del nivel de suelo, aunque la mayoría de las viviendas modernas están emplazadas en un nivel superior al del terreno, en ocasiones sobre sótanos semienterrados, especialmente en los climas fríos. Los materiales más utilizados son la propia tierra, madera, ladrillos, piedra, y cada vez en mayor medida hierro y hormigón armado, sobre todo en las áreas urbanas. La mayoría de las veces se combinan entre sí, aunque la elección depende del proyecto arquitectónico, de los gustos del cliente y, sobre todo, del precio del material o de la facilidad de su puesta en obra. Entre las instalaciones domésticas, cada vez están más extendidas la calefacción, cuyo diseño depende del clima y de los combustibles disponibles, el agua corriente caliente y fría y los cuartos de baño interiores.

1.2.3. Etapas de la construcción (Vivienda)

En las sociedades tribales la vivienda suele constar de un único espacio, donde se desarrollan todas las actividades. A menudo se construye adosada a otra edificación vecina, y suele estar apartada del lugar de reunión de la tribu o del espacio sagrado. La forma de estas cabañas se repite a lo largo de todo el poblado, originando en ocasiones composiciones fantásticas, como las del pueblo Dogon, en Sudán, o las de los pastores de Zambia. La mayoría de las chozas se construyen a partir de formas geométricas sencillas, como por ejemplo una planta circular coronada por una cubierta cónica. Los materiales de construcción son siempre los autóctonos: si se dispone de barro, se utiliza para rellenar los huecos entre la urdimbre de ramas, o se fabrican adobes o ladrillos. También se pueden emplear juncos secos, como en las zonas pantanosas del sur de Irak. En las zonas lluviosas, la mayoría de las casas tribales disponen de un hogar interior, ventilado a través de chimeneas o mediante un sencillo hueco en el centro de la choza.

▪ El mundo antiguo.-

Los habitantes del antiguo Egipto vivían en casas bajas construidas con adobes sobre planta rectangular. Las excavaciones realizadas muestran que las casas de los esclavos

solían tener entre dos y cuatro habitaciones y se arracimaban sobre una retícula ortogonal, con callejones estrechos que corrían entre las largas hileras que componían el barrio, mientras que las viviendas de los capataces estaban mucho más descargadas. La vivienda griega permaneció como una vivienda sencilla y de pequeña escala durante siglos. Un pasadizo conducía desde la calle a un patio al que se abrían tres o cuatro habitaciones. Los romanos edificaron sus viviendas siguiendo tres tipologías: domus, insulae y villa. En Pompeya se han conservado muchas domus, vivienda urbana o suburbana unifamiliar que ha llegado hasta nosotros como la más representativa de la cultura clásica. Estas viviendas suelen estar situadas junto a la calle que les sirve de acceso. La altura de estos edificios oscilaba entre tres y cinco pisos y solían responder a complejos programas funcionales. Las villas se pueden entender como casas solariegas de las familias más poderosas, y en ocasiones se convirtieron en auténticos complejos residenciales que ocupaban varias hectáreas entre jardines, pabellones y residencias. Véase Arte y arquitectura de Roma.

- **La edad media**

Todas estas tipologías residenciales desaparecieron en Europa durante la alta edad media, coincidiendo con la crisis demográfica del continente. Aunque mucha gente vivía bajo la protección de los feudos y los castillos, otros muchos se hacinaban en pequeños habitáculos insalubres situados dentro de las murallas de las pequeñas ciudades. El campo era inseguro, y las cosechas descendieron a la vez que la población. Las prósperas granjas de la antigüedad desaparecieron, hasta que poco a poco las condiciones mejoraron a la sombra de los monasterios y de los núcleos urbanos en expansión. Apareció entonces una próspera clase mercantil que comenzó a construir grandes casas señoriales en las ciudades y feudos rurales. Esta relativa calma mejoró las condiciones de vida de los siervos de la gleba, pero los problemas urbanos, agravados por la expansión demográfica de la baja edad media, mantuvieron en condiciones de miseria a la mayoría de sus habitantes. Hacia el final del medievo las casas señoriales evolucionaron hasta convertirse en palacios. Estas nuevas construcciones consistían en sofisticadas viviendas para la nobleza eclesiástica y mercantil, o para las familias gobernantes, que ocupaban un edificio entero y contenían estancias ceremoniales, aposentos para los señores y habitaciones para un gran número de sirvientes y cortesanos de todo tipo.

- **Del renacimiento al siglo XIX**

El palacio fue una de las tipologías residenciales que más evolucionó durante el renacimiento, convirtiéndose en un elemento urbano de gran escala, que se ha repetido más tarde en numerosas ocasiones. El primer palacio renacentista se construyó en Florencia y desde allí se extendió hacia el resto de Europa. En Francia se mezcló con el castillo medieval para originar el château, una residencia rural que se convirtió en el centro de la vida aristocrática desde el siglo XVI. Entretanto, se llevaron a cabo intentos para transformar las tipologías tradicionales de viviendas urbanas por edificios más o menos uniformes, que podían estar inspirados en los modelos de la antigüedad clásica. Se trataba así de obtener una nueva ciudad barroca, caracterizada por la amplitud de sus perspectivas y por la homogeneidad de sus fachadas.

- **El siglo XIX**

La Revolución Industrial generó una gran explosión demográfica, propiciada por la aparición de una nueva clase social, el proletariado, que vivía en condiciones miserables, junto a los grandes núcleos industriales. El problema del crecimiento urbano desmesurado, asociado al creciente interés

de las clases medias por poseer una vivienda en propiedad, dio lugar a muy diversas soluciones, desde los ensanches de los antiguos centros medievales hasta las soluciones suburbanas en forma de ciudad-jardín. A finales del siglo XIX la vivienda se encontraba entre las preocupaciones más importantes de los arquitectos, y apareció una nueva ciencia que se ocupaba del planeamiento urbanístico, alertada por la expansión descontrolada de los núcleos urbanos. Gracias a los nuevos tipos de transportes las ciudades crecieron en dos direcciones: a lo ancho, gracias a los transportes horizontales como el ferrocarril, el tranvía y el automóvil, a través de suburbios alejados del centro urbano donde el terreno era más barato y se podía vivir en contacto con la naturaleza; y a lo alto, a partir de la invención del ascensor en Estados Unidos, en bloques de apartamentos cada vez más altos que favorecieron la especulación sobre el precio del suelo.

▪ El siglo XX

El auge de la vivienda en propiedad burguesa trajo consigo la pervivencia de los estilos historicistas en la construcción residencial. Hasta cierto punto, se podría decir que las tipologías modernas aún no han sido aceptadas, sobre todo en las obras unifamiliares. Ya hacia finales del siglo pasado una serie de

arquitectos estaban proyectando viviendas según los principios y materiales que imponía su época. Entre ellos destaca la labor de Antoni Gaudí en Cataluña (España) y Victor Horta en Bélgica, especialmente gracias a sus edificios residenciales urbanos, y la de Charles Rennie Mackintosh en Escocia y Frank Lloyd Wright en Estados Unidos, que experimentaron sobre las casas aisladas rurales o suburbanas. Todos ellos llegaron a algunos principios que más tarde se convirtieron en la semilla de la arquitectura moderna, como la planta libre para obtener un espacio fluido continuo, o la posibilidad que brindaban los nuevos materiales de romper los muros mediante amplios ventanales. Después de la I Guerra Mundial, la vivienda se convirtió en el principal foco de atención para los arquitectos vanguardistas, y durante muchos años las mejores obras construidas del movimiento moderno fueron edificios residenciales.

- **El Extremo Oriente**

Las casas del subcontinente indio varían mucho dependiendo de la región, el clima y las tradiciones locales. En las villas o pueblos se encuentran casas de patio y otras compactas en torno a un espacio único, mientras que en las ciudades muy pobladas abundan los apartamentos. Los palacios, que se hallan en los lugares más diversos, pueden estar fortificados, y aquéllos que

se extienden por el terreno cuentan con construcciones dispersas como pabellones. La influencia occidental sólo se percibe en algunas zonas pequeñas y en los grandes núcleos urbanos. En China la casa con patio y cubierta de tejas se ha conservado durante siglos. Es una casa amurallada, que simboliza el orden social de la familia extensa tradicional. En algunas zonas también se encuentran hileras de viviendas unifamiliares más sencillas, compuestas por una sola estancia y un pequeño patio o jardín. En el extremo opuesto de la escala social están los grandes conjuntos palaciegos, como el de la Ciudad Prohibida de Pekín. Los edificios que lo componen, dispuestos simétricamente sobre una vasta extensión de terreno, son una expresión pública de la aspiración divina de los emperadores. En Japón, la casa tradicional se concentra en un espacio rectangular continuo, dividido por paneles móviles de papel de arroz que procuran una apariencia laberíntica, y solado mediante tatamis fabricados con paja de arroz. El edificio se construye en madera y se cubre con tejas y, si el terreno cuenta con suficiente espacio, se añade al conjunto un pequeño jardín. Una de las características más relevantes de la arquitectura residencial japonesa es la armonía de las proporciones y la simplicidad formal. La influencia occidental se ha dejado sentir en Japón más que en otros países orientales, pero, al mismo tiempo, muchos de sus arquitectos están entre los más destacados del movimiento moderno.

1.3. HISTORIA DEL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN EN LA CIUDAD DE QUITO

El sector de la construcción ha mostrado signos de desarrollo y dinámica, como resultado de las condiciones económicas de relativa estabilidad que atraviesa el país, las tasas y condiciones de financiamiento ofertadas por la banca y desde luego las remesas enviadas por los emigrantes. La importancia del sector radica en que su participación en la estructura porcentual del PIB, equivale a un movimiento de recursos. Este flujo se ve reflejado en generación de empleo, y en general al dinamismo de varias actividades comerciales y de servicios asociados con la construcción.

Desde el punto de vista de los precios, según la Cámara de la Construcción de Quito CCQ, el costo del metro cuadrado de construcción en general se ha visto afectado por ligeras elevaciones debido al incremento en algunos materiales.

Así, entre diciembre 2005 y marzo de 2006 se puede apreciar que el costo del m² de la vivienda unifamiliar con acabados medios y la vivienda multifamiliar fueron las más afectadas con elevaciones del 4.1% y 3.8%, respectivamente; se entiende por acabados medios lo siguiente: estructura de hormigón armado, mampostería de bloque, puertas de madera, ventanas de hierro, pintura de caucho, instalaciones empotradas, parquet de chanul, azulejo tradicional unicolor, piezas sanitarias nacionales. El tipo de vivienda

unifamiliar popular fue el que menor subida registró en el costo por metro cuadrado (0.97%).

Se están promoviendo ferias para promocionar el sector inmobiliario y constructor tanto en diferentes ciudades cuanto en el exterior. Un ejemplo de ello es una realizada en Madrid denominada MI CASA EN ECUADOR, dirigida a emigrantes ecuatorianos radicados en España. Este evento fue organizado por la CCQ y la Compañía Getting Save Managment, GSM Cía Ltda., con el apoyo de las Cámaras de la construcción del país, la Asociación de Bancos Privados del Ecuador, la Cámara de Comercio de Cuenca, el Colegio de Arquitectos del Ecuador, el Banco del Pichincha; y, Caja Madrid.

Las Instituciones Financieras mostraron directamente en España la forma de invertir en nuestro país y realizar negocios de diversa índole, como captación de recursos, colocación de cartera inmobiliaria y comercial y demás servicios, tanto con los expositores cuanto con los emigrantes.

Según la CCQ, la guía de proyectos inmobiliarios en las 8 zonas urbanas de Quito, más los valles de Cumbayá, Mitad del Mundo y Los Chillos, dispone de proyectos de vivienda. Según estimaciones hechas por Multiplica, los Municipios del país habrían concedido un total de 36,322 permisos de construcción de vivienda, de los cuales, al menos el 92% habrían sido solicitados para construcción de vivienda.

Los factores determinantes de este fenómeno son variados y complejos, pero todos se vinculan a las virtudes de la dolarización. La estabilidad potencia el mercado, alarga los plazos y dinamiza la oferta de créditos hipotecarios. La competencia mejora la calidad de las construcciones y amplía el rango de elección de la demanda.

Además es importante resaltar el papel que los migrantes ecuatorianos están ejerciendo como dinamizadores de la economía y, en gran medida, en lo que a la compra de viviendas y locales comerciales se refiere. Muchos de los emigrados permanecen en los países de acogida el tiempo suficiente para ahorrar dinero y volver a Ecuador para montar un negocio propio y hacerse propietarios de una vivienda. Por rango de precios las construcciones más demandadas son las que oscilan entre los US\$17,500 y los US\$35,500.

Así mismo, existe aún preferencia por la compra de casas en lugar de apartamentos, pero las condiciones urbanísticas y la subida del coste del metro cuadrado apuntan a que esta tendencia cambiará en los próximos años.

No todo es positivo. Por un lado, existe un déficit habitacional crónico en los segmentos de menor poder adquisitivo. Por otro, la inestabilidad política pone en duda las posibilidades de mantener el ritmo de crecimiento del sector.

En lo que respecta al producto español, éste cuenta con una imagen positiva por su calidad y diseño, pero el precio de los materiales son caros para la mayoría de la población ecuatoriana y sólo las edificaciones de niveles superiores incluyen estos insumos. De todos los materiales españoles, los revestimientos cerámicos son los que tienen un mayor volumen de venta y un precio superior en comparación con los provenientes de otros países como Colombia, Italia, Brasil o Perú.

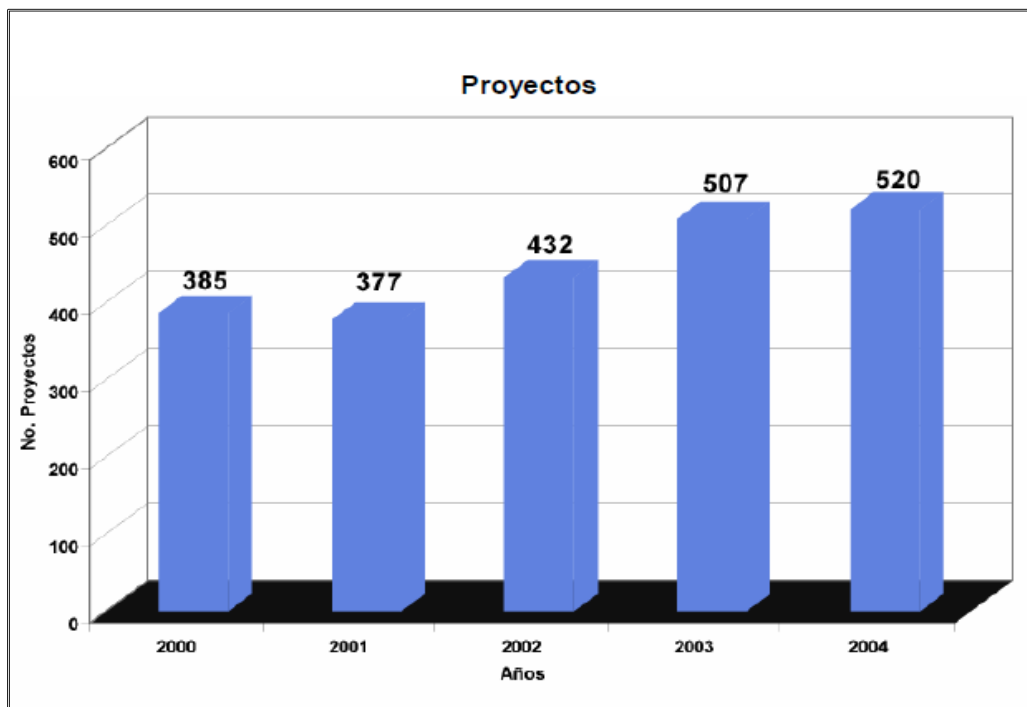
Pese a las variaciones que este sector ha experimentado se ha logrado crear confianza de inversionistas extranjeros ya que le han apostados a los proyectos inmobiliarios que están en marcha en Ecuador, además de las facilidades crediticias actuales. A esta favorable situación también contribuyeron la estabilidad del coste de la mano de obra, el aumento de la demanda de vivienda y la adjudicación de nuevos contratos.

1.3.1. Reseña histórica de la diversificación socio demográfica del Distrito Metropolitano de Quito

El impulso que ha venido teniendo el sector de la construcción a partir del cambio de siglo hace considerar que el ciclo de desarrollo de la construcción tuvo un importante despegue durante los últimos cinco años de los años 90's y ha logrado consolidar un crecimiento importante después del cambio de siglo.

Esto se refleja en los resultados de algunos indicadores, como en el número de proyectos inmobiliarios con oferta disponible, donde se produjo un incremento superior al 35% y se llegó en el 2004 a 520 proyectos con oferta de vivienda distribuida en todas las zonas de la ciudad (Gráfico 1: “Proyectos por Año - Quito”).

Gráfico Nro.1 Proyectos por Año-Quito



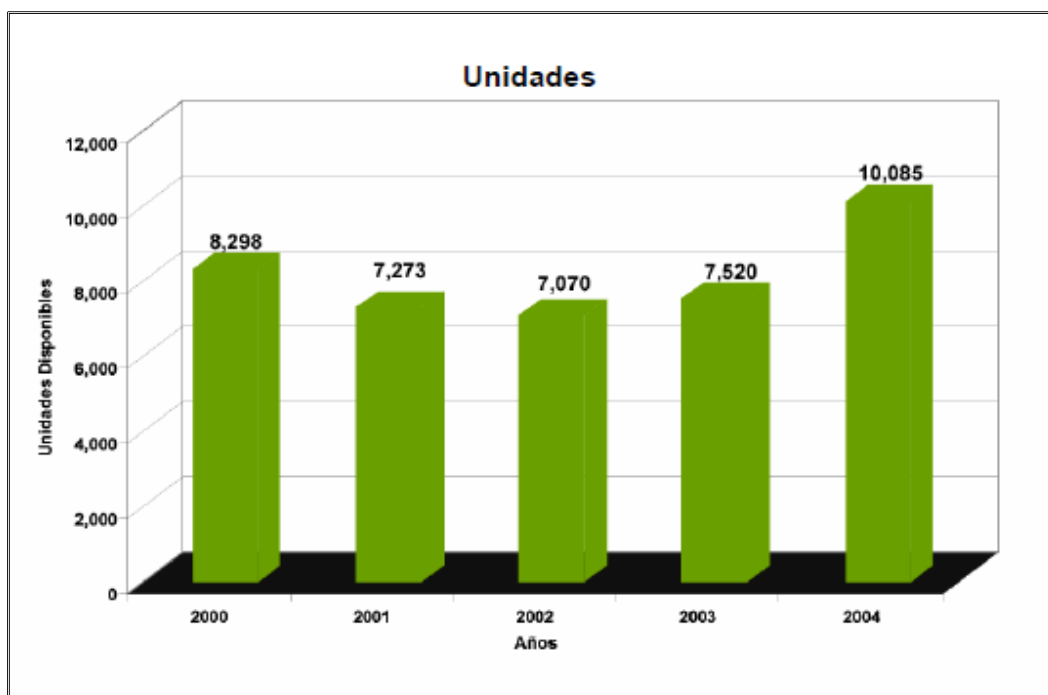
Fuente: CCQ

Elaborado por: Carolina Guaricela

Este hecho, a más de reflejar un importante para el sector de la construcción también produce otras interpretaciones:

- a) el hecho del ingreso de nuevos constructores con ofertas de menor tamaño que produjo una disminución del 14% en el número de unidades disponibles por proyecto (Gráficos: “Oferta Inmobiliaria Disponible - Quito”/ “Proyectos por año - Quito”).

Gráfico Nro.2 Oferta Inmobiliaria Disponible Quito



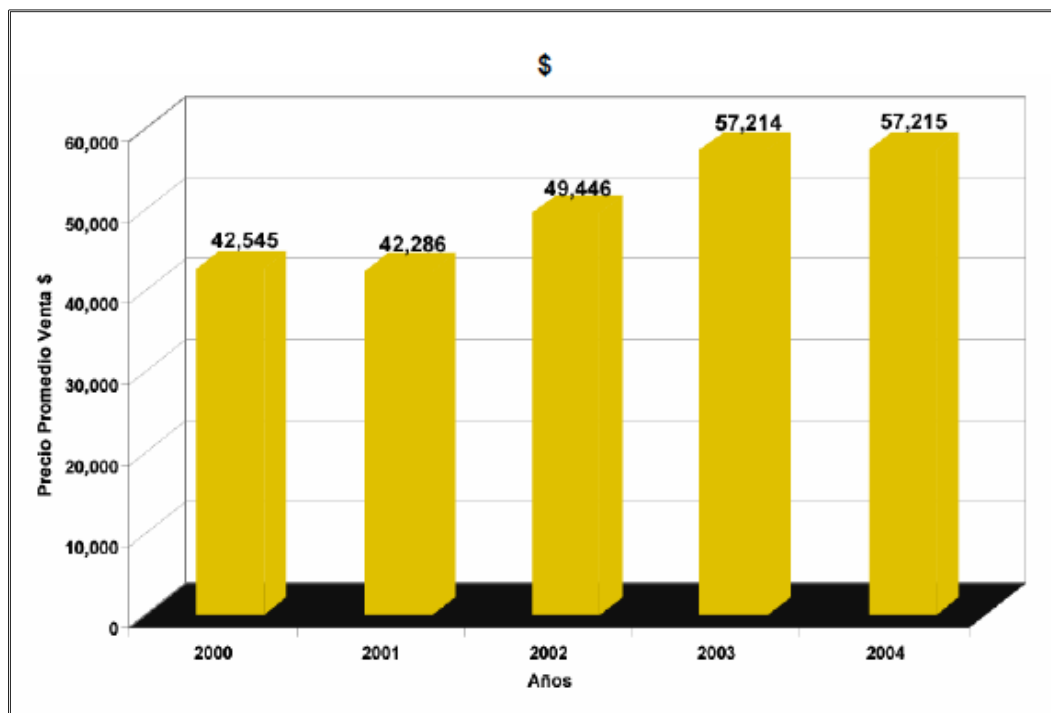
Fuente: BCE

Elaborado por: Carolina Guaricela

- b) o, la forma como el índice de metros cuadrados por proyecto se ha incrementado en un 6,7%, con una mayor densidad por el tipo de construcción que se produce en zonas Norte y Sur de Quito.

c) como en virtud de una mayor oferta inmobiliaria disponible y por ende mayor competencia para captar compradores, el precio promedio total de la oferta disponible para la ciudad de Quito se ha “estancado” en los años 2003 y 2004 en alrededor de los US\$57,000 (Gráfico: “Precio Promedio de Venta - Quito”).

Gráfico Nro.3 Precio Promedio de Venta Quito



Fuente: CCQ

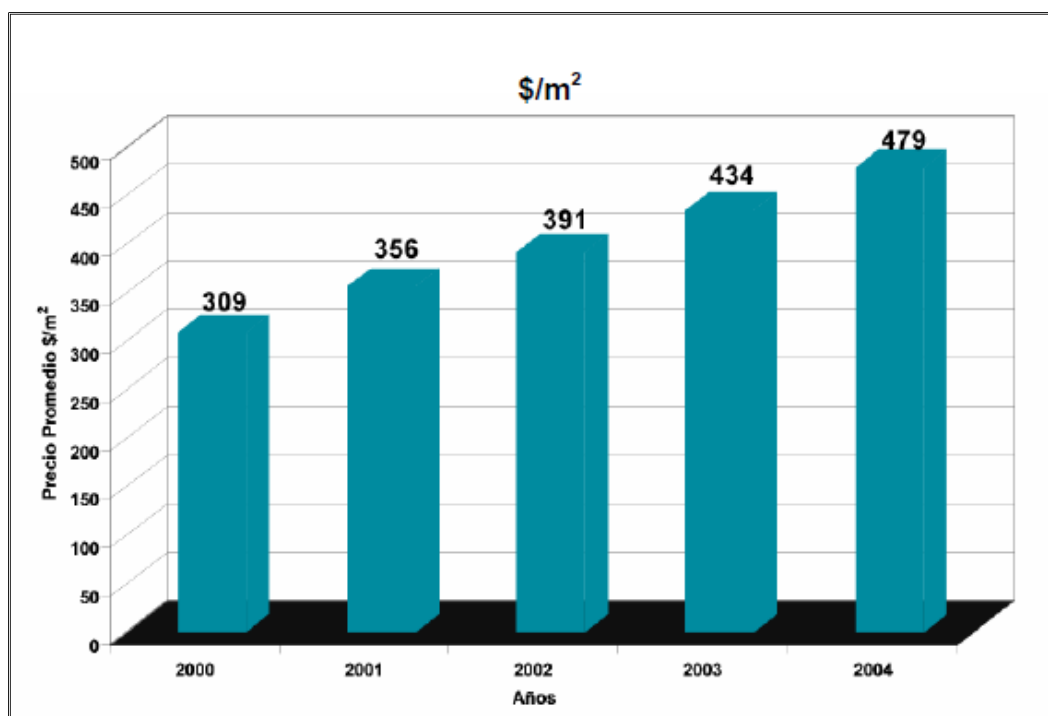
Elaborado por: Carolina Guaricela

d) de la tendencia a la baja en el tamaño de la vivienda, que ha contrarrestado el efecto de aumento en los precios promedios del

m², los cuales se incrementaron en un 55%, durante el periodo.

(Gráfico: “Precio Promedio m² - Quito”).

Gráfico Nro.4 Precio Promedio m² Quito



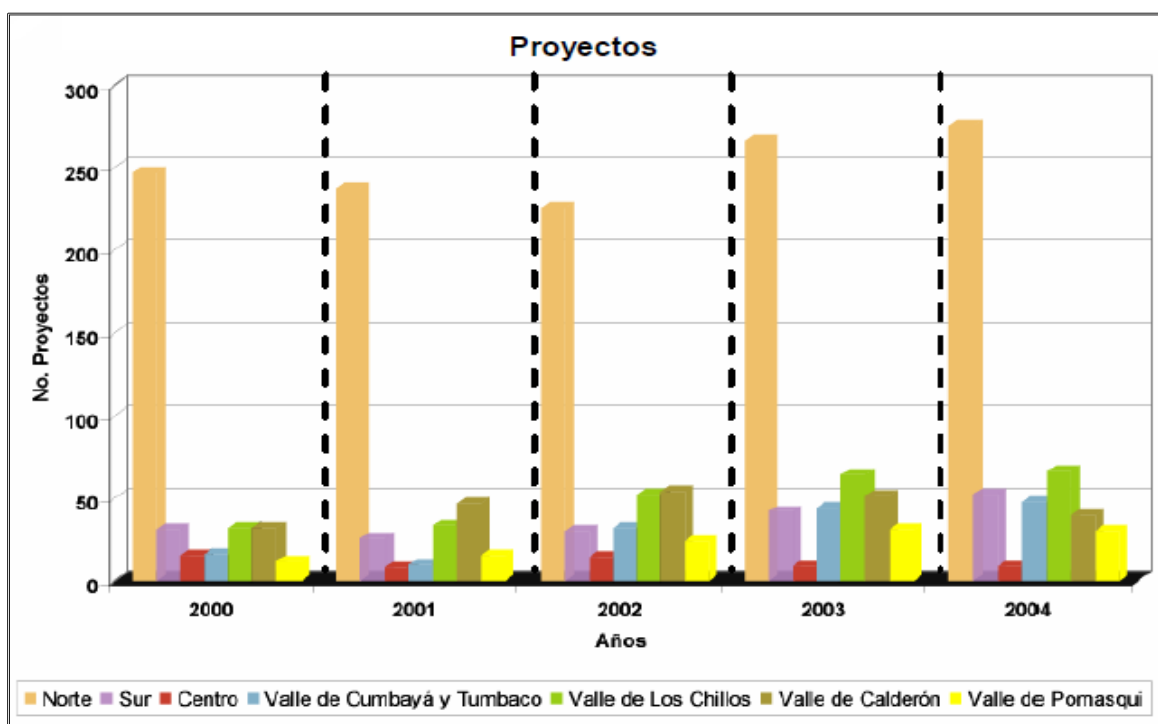
Fuente: CCQ

Elaborado por: Carolina Guaricela

De acuerdo con los datos históricos obtenidos por el Banco Central del Ecuador se puede realizar un análisis de las zonas en el contexto de la ciudad, y se puede observar que: la Zona Norte de Quito se consolida como la de mayor preferencia para los constructores y allí se concentra el 53% de los proyectos inmobiliarios de la ciudad (Gráfico: “Proyectos por Zona – Quito”); como ha aumentado relativamente el porcentaje de la disponibilidad de vivienda en los

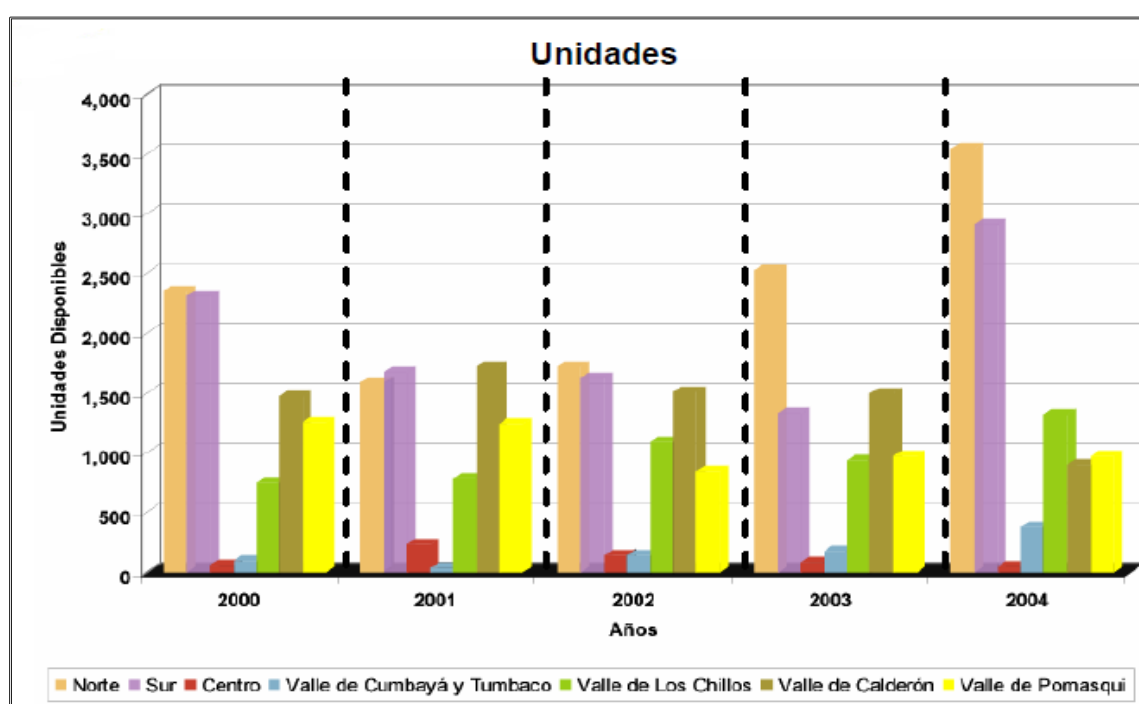
valles de Cumbayá-Tumbaco y Los Chillos y, el efecto de la disminución que se ha producido en los valles de Calderón y Pomasqui (Gráfico: “Oferta Inmobiliaria Disponible por Zona – Quito”); o, como en la escala de precios por m² mientras los precios en el Valle de Cumbayá-Tumbaco, que históricamente han sido los más altos, presentan disminución para el último año y son igualados por la Zona Norte (Gráfico: “Precio Promedio m² por Zonas – Quito”).

Gráfico Nro.5 Proyectos por Zona Quito



Fuente: CCQ
Elaborado por: Carolina Guaricela

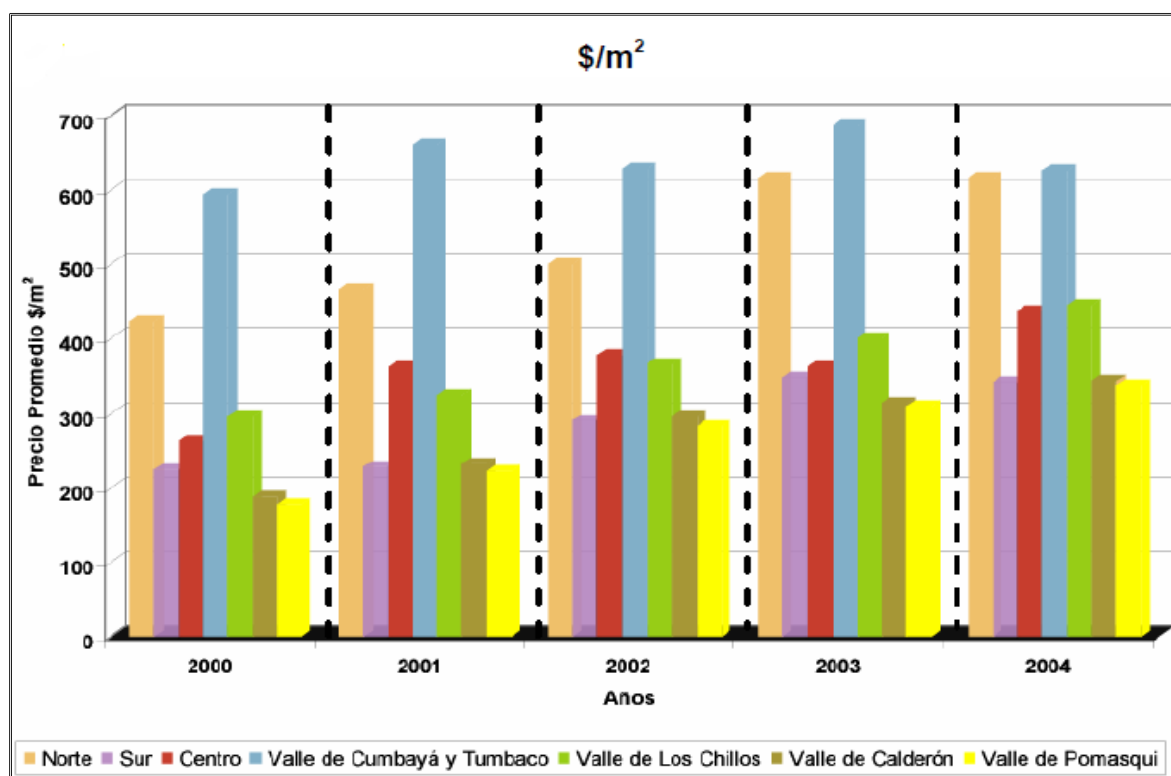
Gráfico Nro.6 Proyectos por Zona Quito



Fuente: CCQ

Elaborado por: Carolina Guaricela

Gráfico Nro.7 Precio Promedio m² Quito



Fuente: CCQ

Elaborado por: Carolina Guaricela

Las variaciones que se producen en el mercado y que cada vez se presentan con cambios de mayor frecuencia en las tendencias, obligan al constructor a “sintonizar con mayor fidelidad” los cambios que se están presentando en el mercado. Algunas ciudades que presentan crecimientos más estables no requieren de tanta observación y análisis como en el caso de la ciudad de Quito, donde la oferta inmobiliaria disponible ya sobrepasa las 7 unidades por cada 1,000 habitantes, lo que hace a la acción comercial y de ventas cada vez más competitiva.

1.3.2. Principales factores socio demográficos que influyen en el sector de la construcción

Cuadro Nro.1 La Vivienda en Ecuador



Fuente: CCQ

Elaborado por: Carolina Guaricela

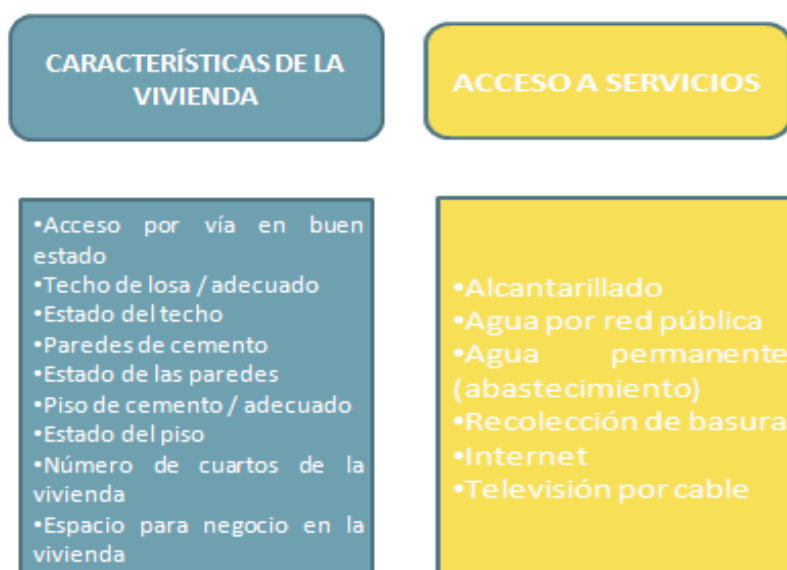
La vivienda es una edificación cuya principal función es ofrecer refugio y habitación a las personas, protegiéndoles de las inclemencias climáticas y de otras amenazas naturales.

Según las necesidades del ser humano, la vivienda significa disponer de:

- ✓ Un lugar privado y con espacio suficiente
- ✓ Accesibilidad física
- ✓ Seguridad adecuada, seguridad de tenencia
- ✓ Estabilidad y durabilidad estructurales, iluminación, ventilación suficiente
- ✓ Una infraestructura básica adecuada que incluya servicios de abastecimiento de agua, saneamiento y eliminación de desechos
- ✓ Factores apropiados de calidad del medio ambiente
- ✓ Un costo razonable

Las características con las que toda familia desea que su vivienda son:

Cuadro Nro.2 Características de la Vivienda en Ecuador



1.3.2.1. El diseño y distribución de espacios de la vivienda

La distribución de los espacios que son destinados para la vivienda en la ciudad de Quito está a cargo de la Municipalidad de la ciudad, se deben cumplir con algunos requisitos, se mencionarán los más importantes:

- La línea de fábrica del terreno (IRM)
- Registro de los planos de la vivienda que se va a edificar.

El obtener los permisos y autorizaciones correspondientes, para la ejecución de la obra, implica el cumplimiento previo de la documentación exigida por la Municipalidad y el pago de tasas y contribuciones tanto a los Colegios profesionales como al Municipio y otras instituciones como las empresas de agua, alcantarillado y otras. El obtener éstos permisos permitirá la normal construcción de la obra, evitando multas, demandas y reclamaciones por el infringingimiento de las leyes municipales. Es de responsabilidad del constructor la obtención del permiso de construcción y de otros complementarios exigidos para la ejecución de trabajos previos, como derrocamientos, cerramientos provisionales, movimiento de tierras u otros varios trabajos.

1.3.2.2. La elección de tipos de construcción de la vivienda

Las características de la vivienda se ven influenciadas por el terreno, clima, tipología, materiales con los que se construye y primordialmente de los recursos económicos de sus usuarios. Las viviendas van desde una simple casa vernácula hasta una gran mansión, con grandes lujos. Todo va a depender del gusto y de disposición monetaria de sus propietarios.

Los materiales para construir las viviendas son muy variados, pero los de mayor preferencia son: la madera, piedra, ladrillo y cada vez son más utilizados el hierro y hormigón armado. El material debe de adaptarse al medio y así mismo a las condiciones climáticas del entorno en donde se vaya a ubicar la vivienda, para que así no provoque ningún tipo de inconveniente a la estadía de sus usuarios.

Se enunciará algunos ejemplos de construcciones:

- La construcción de viviendas en madera, aparte de provocar una integración visual con el medio, es un material que no concentra el calor. Primero por disponibilidad; se trata de un material ampliamente distribuido, por sus cualidades estructurales. La madera

debido a su estructura interna, trabaja bien a compresión y a tracción, por tanto también a flexión. De aquí la abundancia de su uso en la Arquitectura tradicional y actual de tantos países.

- La piedra, se utiliza para construir, es un material natural el cual ha sido empleado por el hombre como elemento resistente, elemento decorativo o mejor aun como materia prima para la construcción de otros materiales.
- El hormigón armado puede moldearse de diferentes formas, y sobre todo posee la característica de mayor resistencia que los demás materiales de construcción. De igual manera es un material de larga duración.
- El hierro resulta ser un material ligero, el cual tuvo su mayor auge luego de la revolución industrial. Básicamente, el acero forma los elementos estructurales: vigas y pilares, planchas superficiales o cables para grandes cubiertas, y barras para el armado del hormigón. Se emplea también en detalles no estructurales, desde la carpintería de puertas y ventanas hasta recubrimientos.

Paralelo a los materiales, la tipología de la vivienda se ve influenciada por los gustos del cliente, así como la distribución de sus espacios ajustados a sus necesidades.

Esto va a determinar la cantidad de habitaciones, baños, etc. La vivienda de igual manera consta con una serie de instalaciones las cuales hacen la vida de sus habitantes más amena y confortable. La instalación de aires acondicionados o calefacción van a ejercer sus funciones en determinados momentos.

También otras instalaciones domesticas de gran importancia son las de agua fría o caliente y las instalaciones de los baños interiores. El diseño de la vivienda siempre estará influenciado por el clima y el entorno el cual determinará en gran medida el nivel de confort.

1.4. COMPORTAMIENTO Y SITUACIÓN ACTUAL DEL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN EN QUITO

1.4.1. Situación actual del negocio de la construcción

El ciclo de desarrollo de la construcción tuvo un importante despegue durante los años 90, logrando obtenerse un crecimiento importante en este sector después del cambio de siglo. Esto se refleja

en los resultados de algunos indicadores, como son el crecimiento de proyectos inmobiliarios y la expansión de proyectos de vivienda en otras ciudades como Guayaquil, Cuenca, Manta y Ambato. Es importante señalar, sin embargo, que la recuperación del sector de la construcción en el año 2010, es atribuida principalmente al crédito que ha fluido desde el IESS y del sistema financiero (principalmente de los bancos).

Uno de los determinantes del comportamiento creciente del sector de la construcción ha sido el incremento de la población, dado que ahí se origina la necesidad de vivienda. Según reportes del Instituto Ecuatoriano de Estadísticas y Censos (INEC), en el 2010 la población del Ecuador estuvo compuesta por 14'306,876 habitantes, es decir, un 14.60% más que lo reportado en el Censo de 2001 (año en que la población llegó a los 12'481,925 habitantes), evidenciando una tasa de crecimiento anual de 1.52%.

En referencia al aporte del Producto Interno Bruto (PIB) por parte del sector de la construcción, éste ha evidenciado un crecimiento sostenido durante el período 2006-2010: así, en el año 2006 éste llegó a 8.83% mientras que para el año 2010, representó un 9.35% del total del PIB. El crecimiento del sector de la construcción es visible también en las nuevas empresas dedicadas a este negocio que cada año ingresan al mercado. Por esto, es importante considerar la

creciente demanda de mano de obra del sector y de las actividades que puedan estar relacionadas. La siguiente tabla muestra la evolución del PIB de construcción durante el periodo 2006-2010.

Tabla Nro.1 Producto Interno Bruto por clase de actividad
(Miles de dólares)

Periodo	Construcción
2006	1.863.590
2007	1.865.553
2008	2.123.901
2009	2.238.027
2010	2.338.291

Fuente: BCE

Elaborado por: Carolina Guaricela

El sector de la construcción fue uno de los que más crecimiento presentó durante los últimos años. Sólo en el año 2010, aportó US\$2'338,291 al Producto Interno Bruto. Otro aspecto relevante que evidencia el crecimiento del sector, se atribuye a la confianza que los inversionistas extranjeros han puesto en los proyectos inmobiliarios que están en marcha en Ecuador. A esta favorable situación también contribuye la estabilidad del coste de la mano de obra y el déficit de viviendas que existe en el país.

A partir de 2010, aumentó la entrega de créditos hipotecarios por parte del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS), a través del Banco del IESS (BIESS). En total, esta entidad entregó el 36.00% de los créditos del 2010 con respecto al sistema financiero nacional, según la Cámara de Construcción.

Tabla Nro.2 Volumen de Créditos

(Miles de dólares)

Actividad Económica	2008	2009	2010	Variación absoluta	Variación %	Participación 2010
Construcción	589,67	494,29	584,36	90,06	18,22%	5,41%
Total General	8679,16	8706,12	10808,55	2132,43	24,49%	100%

Fuente: BCE

Elaborado por: Carolina Guaricela

Esta institución gubernamental también promocionó el cambio de hipotecas para los afiliados que tenían créditos en el sistema financiero privado, registrándose así 139 traspasos, quedando por tramitarse unas 777 hipotecas. Con esto, el BIESS se convierte en una de las instituciones con mayor participación de mercado en créditos de vivienda frente al sistema financiero total. Es importante señalar que, a principios de 2010 se empezó a otorgar créditos con el plan Mi Primera Vivienda del Ministerio de Desarrollo Urbano y

Vivienda (MIDUVI) y el Banco del Pacífico, los mismos que ofrecen un bono de US\$5,000. Por último es importante mencionar, que de las 1,000 compañías más importantes del Ecuador, 34 corresponden al sector de la construcción. Según la Superintendencia de Compañías, desde 1978 las empresas del sector se han incrementado en más de 324%.

1.4.2. Comportamiento de las empresas constructoras frente a la necesidad actual de segmento (Oferta y demanda de vivienda)

Oferta

En una economía pequeña y abierta como la ecuatoriana, muchos de los insumos requeridos deben ser importados. El aumento de la demanda ha provocado a su vez un incremento significativo de las importaciones. En la siguiente tabla se puede observar la variación de importaciones de materias primas dirigidas para la construcción:

Tabla Nro.3 Importaciones en toneladas métricas y valor USD FOB
(Miles de dólares)

Importación	2009				2010				Variación 2009-2010		
	Volumen	Valor USD FOB	Valor unitario	Part.% Total	Volumen	Valor USD FOB	Valor unitario	Part.% Total	Volumen	Valor USD FOB	Valor Unitario
Materias Primas	465	405,699	872	31,78%	523	443,051	847	52,35%	12,48%	9,21%	-2,91%
Para la agricultura	44	42,091	965	3,30%	85	53,723	630	8,53%	95,69%	27,63	-34,78%
Para la industria	273	327,931	1203	25,69%	395	326,886	827	39,53%	44,94%	-0,32%	-31,23%
Materiales de Construcción	149	35,677	239	2,79%	43	62,443	1,457	4,29%	-71,24%	75,02%	508,55%

Fuente: BCE

Elaborado por: Carolina Guaricela

Las importaciones de materiales de construcción mostraron un crecimiento del 75.02% en relación al periodo 2009, alcanzando US\$62,443 millones en el año 2010. En cuanto a las importaciones de materias primas totales en valor FOB, en el año 2010 éstas alcanzaron US\$443,051 millones, creciendo en un 9.21% (12.48% en términos de volumen).

Precios de Materiales de Construcción

Un parámetro más preciso para evaluar la situación del sector es la variabilidad que tiene los precios de los materiales de construcción.

A continuación se muestra una tabla de las variaciones de los precios de los principales materiales:

Tabla Nro.4 Índices de precios de materiales, equipo y maquinaria de la construcción (US\$)

Denominación	Índices		Variación porcentual
	mar-10	mar-11	Anual
Acero en barra	281,33	295,84	5,16%
Cemento porland tipo I	144,89	148,87	2,75%
Instalaciones eléctricas (vivienda)	203,67	213,92	5,03%
Hormigón premezclado	184,67	186,38	0,93%
Betún de petróleo (asfalto)	746,2	746,2	0,00%
Grifería y similares	219,29	217,62	-0,76%
Instalaciones sanitarias (vivienda)	194,7	210,04	7,88%
Emulsiones asfálticas	200,71	200,71	0,00%
Equipo y maquinaria de construcción	124,45	127,11	2,14%

Fuente: INEC

Elaborado por: Carolina Guaricela

De esta forma, los precios de los materiales de construcción han revelado un comportamiento creciente en el periodo de análisis, especialmente el acero en barra, que evidenció un incremento de 5.16%. Otros incrementos importantes se dieron en los precios de las instalaciones eléctricas y sanitarias para vivienda, que se expandieron en 5.03% y 7.88%, respectivamente.

**Tabla Nro.5 Índices de precios de materiales, equipo y maquinaria
de la construcción (US\$)**

DENOMINACIÓN	Índices		Variación Anual
	mar-10	mar-11	
Alcantarillado sanitario			
Zona rural	240,65	267,45	11,14%
Zona Urbana	242,21	262,64	8,43%
Sistema de agua potable			
Zona rural	221,9	229,59	3,47%
Zona Urbana	201,59	206,8	2,58%
Plantas de tratamiento	265,82	283,36	6,60%
Hospitales			
Obra civil	235,33	244,17	3,76%
Instalaciones eléctricas	226,88	238,78	5,25%
Instalaciones hidráulicas	186,99	190,77	2,02%
Construcciones Escolares	207,82	221,57	6,62%
Obra de riego	245,72	254,56	3,60%
Pequeñas centrales hidroeléctricas	213,62	228,87	7,14%
Vivienda			
Multifamiliar	207,77	212,26	2,16%
Unifamiliar	230,61	233,75	1,36%

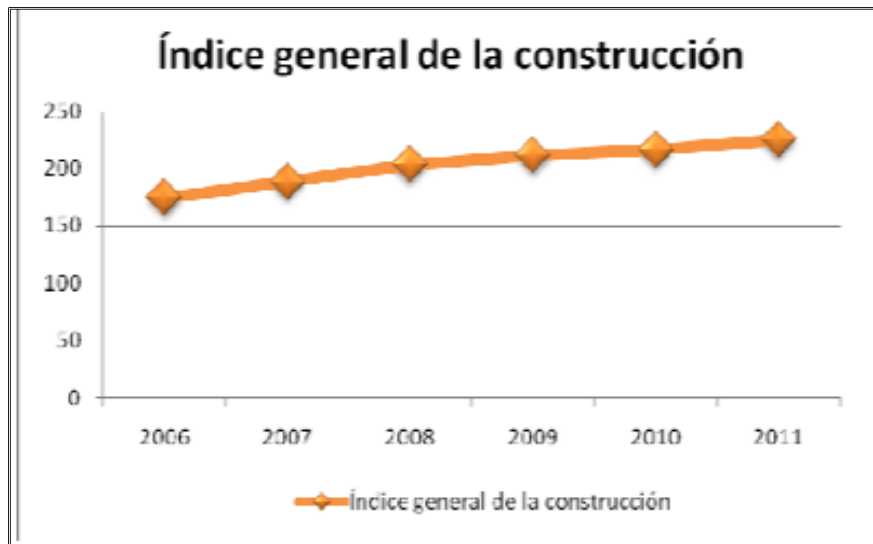
Fuente: INEC

Elaborado por: Carolina Guaricela

El índice general de precios de la construcción, que mide mensualmente la evolución de los precios (a nivel de productor o importador) de los materiales, equipo y maquinaria de la

construcción¹, ha revelado un comportamiento creciente en los últimos años, tal como puede apreciarse en el gráfico 8.

Gráfico Nro.8 Índice General de la Construcción



Fuente: INEC

Elaborado por: Carolina Guaricela

Los anuncios de programas habitacionales realizados por parte de Gobierno Nacional, la inversión para cubrir el déficit habitacional, y los préstamos hipotecarios realizados por el BIESS y la banca privada, lograrán incentivar el sector de la construcción en el presente año. Se espera además, que esto último contribuya a mantener el dinamismo de la economía, a través del incremento del empleo relacionado directo e indirectamente con esta actividad.

¹ Para ser aplicados en las fórmulas polinómicas de los reajustes de precios de los contratos de la obra pública.

“El mercado inmobiliario se ha visto dinamizado desde mediados de 2010 por el financiamiento que se otorga a través del Banco Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (BIESS), que tiene una participación de 50.00% en el crédito hipotecarios del país. El crecimiento de créditos hipotecarios se ve reflejado en el incremento del número de desembolsos, que de enero a mayo de 2011 totalizaron 907 créditos por un monto total de US\$ 37 millones, en una de las principales ciudades del país como es Guayaquil-Ecuador”²

Percepción del Producto Español

Productos españoles de calidad y diseño, como los revestimientos cerámicos, cuentan con gran aceptación entre los constructores y compradores ecuatorianos. Sin embargo, por el elevado coste que implica, este tipo de materiales sólo son utilizados en viviendas de un nivel medio, medio-alto.

La cerámica española, junto con la italiana, tiene un coste por tonelada importada muy superior al resto, en algunos casos la diferencia es del doble de precio. De esta manera se puede hacer una idea del segmento al que se dirigen cada uno de los productos.

² Revista Líderes: Fecha de publicación 6 de junio del 2011.

Tabla Nro.6 Precios de cerámica (US\$)

País	PVP Particular	PVP Proyectos
España	25 USD/m ²	18 USD/m ²
Colombia	17 USD/m ²	15 USD/m ²
Brasil	14 USD/m ²	12 USD/m ²
Perú	12 USD/m ²	-
China	10 USD/m ²	-
Ecuador	14 USD/m ²	12 USD/m ²

Fuente: OFECOMES (Oficinas Económicas y Comerciales) QUITO

Elaborado por: Carolina Guaricela

Tabla Nro.7 Principales marcas españolas de cerámica que se comercializan en Ecuador

Empresa	Localidad
Azuliber	Alcora (Castellón)
Halcón	Alcora (Castellón)
Undefasa	Alcora (Castellón)
Tres estilos	Castellón
Gómez Gómez	Castellón
Cerámicas Gaya	Onda (Castellón)
Cerypsa	Onda (Castellón)

Fuente: OFECOMES QUITO

Elaborado por: Carolina Guaricela

En la actualidad no hay ninguna empresa localizada en el país mediante sucursal o filial y todas las empresas comercializan mediante importadores-distribuidores. El principal importador de cerámica española de Ecuador, ITALIBERICA TRADING S.A., está localizado en la ciudad de Cuenca, referencia local de la producción cerámica, y se dedica exclusivamente a cerámica española e italiana, principalmente.

Respecto a las cerraduras, España, actualmente tiene la misma participación que hace cinco años, pasando por una etapa de bonanza, entre 2001 y 2003, y cayendo en los dos últimos años a niveles anteriores, este efecto es similar al ocurrido en el mercado de la cerámica.

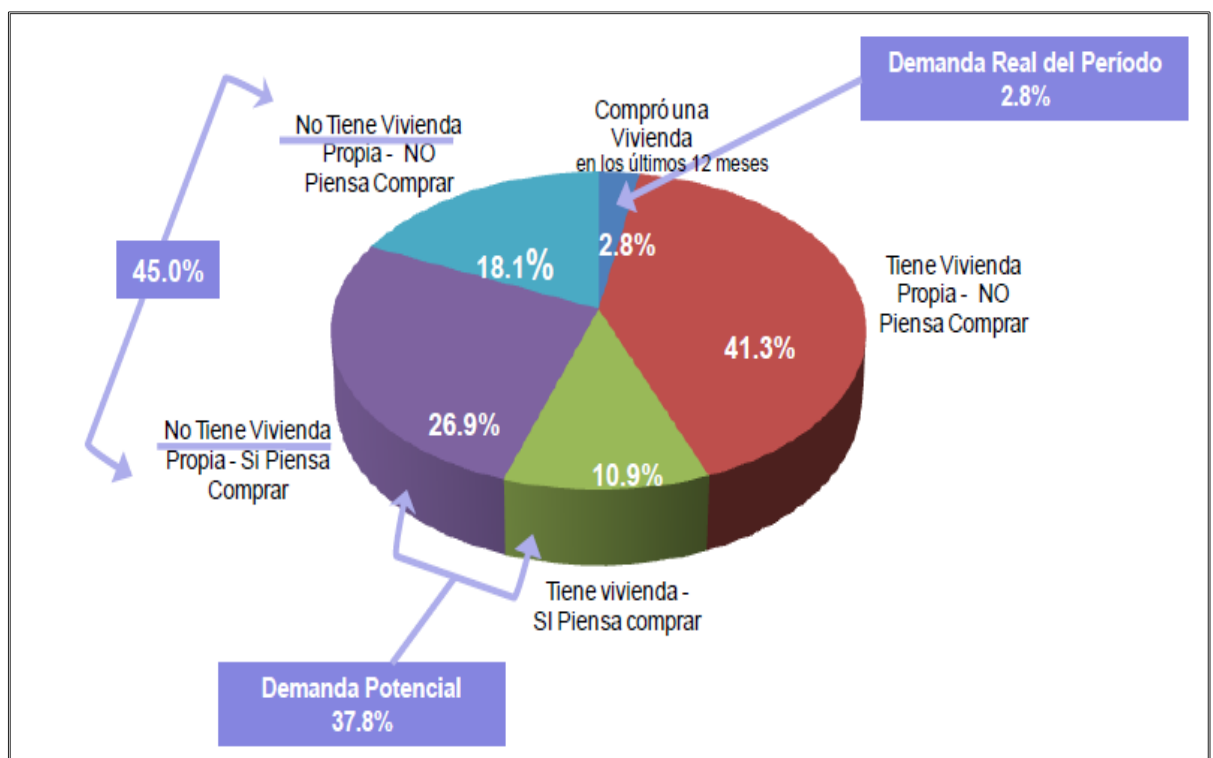
La emigración de ecuatorianos a España se ha traducido en una influencia de estilos en las edificaciones. Así, recientemente es posible encontrar inmuebles que utilizan materiales de origen español, sobre todo en ciudades, como Quito, Guayaquil y Cuenca.

Demanda

Entre el 2006 y el 2009 la demanda potencial calificada total de vivienda ha sido estimada en 24,154 hogares, de los cuales el 70,2% preferirían adquirirla a crédito y el restante 29,8% al contado. El

80% de la demanda prefiere viviendas de menos de US\$35,500 y el 17,1% viviendas de entre US\$35,500 y US\$70,800. Menos del 3% de los hogares interesados en comprar vivienda se fijan en precios superiores a los US\$70,800.

Gráfico Nro.9 Distribución de los hogares en la ciudad de Quito de acuerdo a Tenencia de Vivienda e Intención de Compra



Fuente: OFECOMES QUITO
Elaborado por: Carolina Guaricela

Según la Superintendencia de Bancos, entre el 2001 y septiembre de 2006 la cartera de créditos para construcción subió de US\$132,1 a US\$336,4 millones. Si en el 2001, el 97,2% de esa cartera pertenecía

a los bancos comerciales, a septiembre de 2006 se redujo a 85,3%, lo que da cuenta de la positiva competencia que se está dando el sector financiero para impulsar la construcción.

El total de beneficiarios de los créditos para la construcción ha crecido poco más de 8,000 en 2001 a 47,689 en septiembre de 2006. En esta última fecha, el 80,2% eran clientes del sistema bancario, pero en general todos los tipos de entidades oferentes de crédito incrementaron sustancialmente sus clientes. Al cerrar el tercer trimestre del 2006, las mutualistas eran las entidades que mayor volumen de crédito otorgaban por cliente (US\$24,370 de promedio), mientras que los bancos y sociedades financieras disminuyeron sus montos promedio en relación al 2001. En el período considerado, los bancos, cooperativas, y mutualistas redujeron significativamente sus índices de morosidad, lo que confirma la seguridad que por el momento tienen este tipo de operaciones.

La expansión de los créditos hipotecarios es evidente, pero dista mucho de abarcar toda la demanda. A mediados del 2006, la demanda total era de 445,754 hogares, la demanda potencial (hogares que desean en algún momento tener vivienda) era de 167,158 y la demanda potencial calificada de tan solo 26,033 hogares, de los cuales apenas 9,317 accederían a créditos hipotecarios.

Pese a las restricciones financieras, los constructores han mejorado sustancialmente la calidad de sus obras. Se están dignificando las viviendas de entre US\$20,000 y US\$30,000, mejorando los acabados y servicios. En esta tendencia tienen mucho que ver los recursos remitidos por los emigrados, que han elevado el poder adquisitivo de las familias antes marginadas por este mercado.

1.5. FACTORES ECONÓMICOS

“Los factores económicos son la esencia misma de la convivencia, adaptada a convivir en paz evitando las disputas y los resentimientos al colocarle un valor a los objetos y a las acciones, creando normas de convivencia basadas en la lógica matemática. Con el tiempo se desarrollaron modelos que se aplicaron de diversa forma y a través de la historia han evolucionado hasta hoy, cuando el mundo todo, obedece a un sistema que tiene su base en la riqueza, que se mide con el dinero, objeto representativo que tomó su valor a partir del oro, hasta hace algunos años, la base del sistema económico mundial, ahora fue reemplazado por el comportamiento de los mercados de capitales, resultantes del comercio internacional”³

1.5.1. Producto Interno Bruto (PIB)

El dinamismo experimentado por la economía ecuatoriana desde la dolarización se mantiene en el 2006, que cierra con un crecimiento del 4,3%. El año de mayor crecimiento en el período 2001-2005 es el 2004, en el cual el Producto Interno Bruto presentó una tasa de variación del 7,9%.

³ <http://www.cocogum.org/Nuestra%20Jugada/Introduccion/Factor%20economico.html>

En el siguiente cuadro se observa la evolución del PIB de Ecuador entre 2001 y 2006.

Tabla Nro.8 Producto Interno Bruto por clase de actividad económica
(Miles de dólares)

Rama de actividad	2001	2002	2003	2004	2005	2006 (prev.)	2007 (prev.)
Construcción y obras públicas	1.348.759	1.618.939	1.608.353	1.672.984	1.723.168	1.811.050	1.910.657

Fuente: OFECOMES QUITO
Elaborado por: Carolina Guaricela

El sector de la construcción aporta cada vez más al PIB ecuatoriano. Se ha venido observando un crecimiento anual del 14% durante los últimos 10 años. Pero la expansión de este segmento se muestra también en las nuevas compañías dedicadas a este negocio que cada año ingresan al mercado. Hace 27 años existían apenas 358 compañías y actualmente sobrepasan las 1,600.

Además, la construcción demanda mano de obra en abundancia y un significativo número de actividades, desde la minería no metálica, carpintería, electricidad, plomería, transporte, hasta servicios y

componentes electrónicos muy sofisticados. Esta es la razón por la cual constituye unpreciado motor del crecimiento económico.

1.5.2. Población Empleo, desempleo u subempleo

“La población de Ecuador está compuesta por un 52% de indígenas (los quechuas son mayoría pero se contabilizan 14 nacionalidades) y un 40% de mestizos; el 8% restante lo componen principalmente descendientes de españoles y de africanos. Aproximadamente el 63% vive en centros urbanos y el 37% en el medio rural. El 49% se concentra en la región de la Costa y el 47% en la región de la Sierra; el resto de la población se reparte entre la región Amazónica y las islas Galápagos”⁴.

Las ciudades principales del Ecuador son dos: Quito, Distrito Metropolitano, la capital del país, enclavada en la región de la Sierra y que, según estimaciones para 2001, contaba con una población de 1’399,378 habitantes, y Guayaquil, la ciudad más poblada del país, su principal puerto y centro de la actividad comercial, situada al sur y que cuenta con una población, según estimaciones para 2001, de 1’990,000 habitantes. A mucha distancia, en cuanto a número de habitantes, pueden citarse también: Cuenca, conocida por su tradición cultural y por su importante actividad agrícola y comercial, contaba en 2001 con una población de 277,374 habitantes.

⁴ <http://www.greenfacts.org/es/glosario/pqrs/poblacion-grupo-de-poblacion.htm>

Mercado laboral

A fines de los noventa el mercado laboral ecuatoriano sufrió muchas transformaciones, entre los factores que han determinado estos cambios se destacan la implementación de profundas transformaciones y reformas institucionales y legales, el proceso de flexibilización laboral, los esfuerzos de homologación salarial y la estrategia de reducción del Estado. Esto provocó un cierre masivo de empresas y la liquidación de un alto número de personas empleadas.

La estructura del mercado laboral en nuestro país muestra que el desempleo presenta un ambiente particularmente preocupante, dado que no existen seguros u otro tipo de protección social para la población desempleada; esto, sin descontar que según la Información que el INEC proporciona, se puede ratificar que la mayoría de desempleados en el país son precisamente aquellas personas que están es su edad de mayor productividad; el desempleo es un fenómeno que incide mayoritariamente sobre los jóvenes; así, del total de desempleados, el 50% de ellos corresponde a la población comprendida entre 18 y 29 años, representando el 15,14% de la Población Económicamente Activa (PEA).

Tomando cifras de junio del 2007, cuando el porcentaje de jóvenes desempleados era de 13,15%, se evidencia el aumento de esta cifra para este grupo durante el último periodo (2007-2009), ya que a pesar de haber bajado del 2006 (16,30%) al 2007 (13,15%); ahora se ha incrementado en el 2009 (15,14%).

Tabla Nro.9 Evolución del mercado laboral en Ecuador

(Desempleo)

TASA DE DESEMPLEO										
	2007 (Junio)	2007 (Septiembre)	2007 (Diciembre)	2008 (Marzo)	2008 (Junio)	2008 (Septiembre)	2008 (Diciembre)	2009 (Marzo)	2009 (Junio)	2009 (Septiembre)
NACIONAL URBANO	7,4%	7,1%	6,1%	5,9%	6,4%	7,1%	7,3%	8,6%	8,3%	9,1%
QUITO	5,9%	7,4%	6,1%	5,4%	5,9%	6,2%	5,6%	7,0%	5,2%	6,1%
GUAYAQUIL	8,9%	7,2%	7,0%	7,9%	8,7%	8,5%	9,5%	14,0%	12,6%	13,0%
CUENCA	5,6%	6,2%	5,0%	5,0%	4,6%	5,7%	4,4%	4,9%	4,5%	6,5%
MACHALA	6,3%	5,9%	3,5%	5,0%	6,4%	7,9%	8,7%	10,9%	9,6%	9,5%
AMBATO	4,2%	4,0%	6,6%	4,4%	4,3%	4,2%	3,8%	4,1%	4,3%	3,8%

Fuente: INEC

Elaborado por: Carolina Guaricela

Tabla Nro.10 Evolución Del Mercado Laboral en Ecuador
(Subempleo)

TASA DE SUBEMPLEO BRUTA

	2007 (Junio)	2007 (Septiembre)	2007 (Diciembre)	2008 (Marzo)	2008 (Junio)	2008 (Septiembre)	2008 (Diciembre)	2009 (Marzo)	2009 (Junio)	2009 (Septiembre)
NACIONAL URBANO	53,7%	51,9%	50,2%	52,3%	50,1%	51,4%	48,1%	51,9%	51,6%	51,7%
QUITO	46,8%	42,8%	35,8%	36,2%	37,6%	40,5%	41,6%	45,1%	42,8%	42,9%
GUAYAQUIL	49,2%	48,8%	48,8%	50,0%	47,5%	50,6%	45,1%	50,6%	49,2%	49,7%
CUENCA	50,6%	44,2%	40,2%	44,5%	35,7%	37,7%	34,9%	41,5%	42,1%	39,0%
MACHALA	62,8%	54,2%	57,7%	54,3%	52,8%	54,0%	47,1%	55,1%	54,6%	56,9%
AMBATO	50,4%	50,9%	50,0%	58,2%	51,9%	52,8%	49,1%	53,5%	48,6%	49,8%

Fuente: INEC

Elaborado por: Carolina Guaricela

Tabla Nro.11 Evolución Del Mercado Laboral en Ecuador
(Ocupados Plenos)

TASA DE OCUPADOS PLENOS

	2007 (Junio)	2007 (Septiembre)	2007 (Diciembre)	2008 (Marzo)	2008 (Junio)	2008 (Septiembre)	2008 (Diciembre)	2009 (Marzo)	2009 (Junio)	2009 (Septiembre)
NACIONAL URBANO	38,3%	40,2%	42,6%	38,8%	42,6%	41,1%	43,6%	38,8%	38,4%	37,1%
QUITO	46,1%	48,6%	56,3%	53,2%	55,3%	52,6%	51,7%	45,8%	47,2%	43,1%
GUAYAQUIL	41,4%	43,1%	43,0%	40,4%	43,3%	40,6%	44,6%	34,8%	37,7%	36,2%
CUENCA	43,7%	49,6%	53,3%	49,4%	58,9%	56,2%	60,3%	52,8%	52,4%	53,1%
MACHALA	30,5%	38,4%	37,7%	39,5%	40,6%	38,1%	43,7%	33,7%	35,3%	32,7%
AMBATO	44,3%	43,9%	42,0%	35,9%	41,9%	42,2%	46,6%	36,4%	45,9%	44,1%

Fuente: INEC

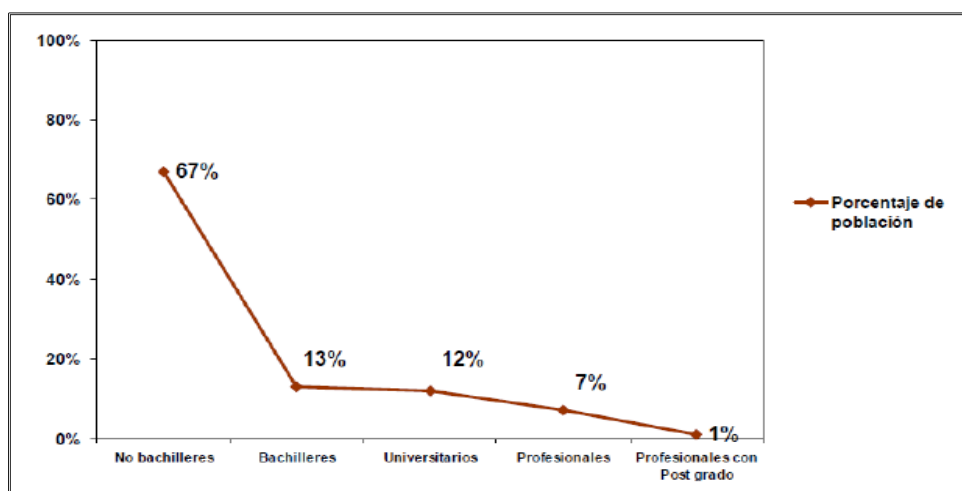
Elaborado por: Carolina Guaricela

El gráfico anterior muestra la variación en las cinco ciudades más importantes del país tanto la tasa de empleo, subempleo y empleados plenos de forma trimestral a partir del año 2007 hasta el tercer trimestre del año 2009.

1.5.3. Niveles de educación alcanzados

A pesar de que las tasas de desempleo son altas y que el sector de la construcción necesita profesionales para que dirijan las construcciones únicamente se dispone del 8% de la población, pese a esto se cuenta con gran cantidad de población que no es bachiller (67%) y bachilleres (13%) para lo que se refiere a la mano de obra.

Gráfico Nro.10 Porcentaje de Población Vs Preparación Académica



Fuente: INEC

Elaborado por: Carolina Guaricela

Se puede concluir que desde que comenzó la dolarización nunca hubo un crecimiento de la economía tan alto como el registrado en el primer trimestre de 2011, producto de la dinámica de la Construcción, que creció debido a la infraestructura física y a los bonos de vivienda proveídos por el Estado, y a los recursos financieros suministrados por el Banco del IESS.

Según las Cuentas Nacionales Trimestrales del Ecuador, número 75, publicado por el Banco Central del Ecuador, en el primer trimestre de 2011, el Producto Interno Bruto real (PIB) se incrementó respecto al primer trimestre de 2010 en 8,6% y respecto al cuarto trimestre de 2010 aumentó en 1,78%. Desglosando: la “oferta”, se incremento en el primer trimestre de 2011 de 0,54%, con respecto al cuarto trimestre de 2010 y en 8,4% con respecto al primer trimestre del año anterior, motivados por el aumento del Producto Interno Bruto (PIB) y por la reducción de las importaciones. En cuanto a la “utilización”, se destaca los incrementos en la Formación Bruta de Capital Fijo (FBKF), en el primer trimestre de 2011 creció en 4,73%, con respecto al cuarto trimestre de 2010 y 16,7% con respecto al primer trimestre de 2010. Las contribuciones trimestrales absolutas a la variación del PIB real, en el primer trimestre de 2011, las aportaciones positivas son: de la FBKF, de las Exportaciones (FOB), del Consumo Final de Hogares, y las “aportaciones” negativas son:

la del Consumo Final del Gobierno General, de las Importaciones (FOB) y de la Variación de Existencias.

El sector económico que más aportó al crecimiento de la economía en el primer trimestre del año 2011, fue la construcción: Según el BCE, “La actividad de la construcción presentó un incremento de 8.1% en el primer trimestre 2011; y su contribución a la variación del PIB fue positiva en 0.8%. Si relacionamos su desempeño con el primer trimestre de 2010, registró un crecimiento de 17.5%. De acuerdo a registros de los principales gobiernos municipales del país, en el primer trimestre de 2011 la actividad de la construcción de edificaciones residenciales reportó un aumento de 9.2%, y la no residencial disminuyó en -1.4%; en términos agregados (residencial y no residencial) aumentó en 4.1%, con relación al cuarto trimestre de 2010. Asimismo, los resultados de la Encuesta Mensual de Opinión Empresarial, EMOE revelan que la evolución de la construcción mantiene el dinamismo mostrado en el año 2010. La evolución de esta actividad se originó, entre otras causas, en la continuación de los proyectos de infraestructura civil ejecutados por el Estado y a programas inmobiliarios privados.

En este mismo período se registró un aumento en volumen de 13.2% de las importaciones de materiales utilizados en la industria de la construcción, con una disminución promedio de -7.8% en sus valores unitarios.

Fue primordial el papel del Estado para el crecimiento de 8,6% en el primer trimestre de 2011.

1.6. INTEGRANTES DEL SECTOR

1.6.1. Constructoras

Las constructoras o promotoras inmobiliarias que operan en Quito, registradas en la Cámara de la Construcción son:

Empresas Constructoras y Promotores Inmobiliarios

- **INMOCASALES**

C/ Robles 709 y Amazonas

Gerente: Sr. Felipe Sánchez

Quito – Ecuador

Telf.: (00593-2) 2500156 / 2522640 – Fax Ext. 117

E-mail: gerencia@inmocasaes.com

Web: www.inmocasaes.com

▪ **ÁLVAREZ BRAVO CONSTRUCTORES**

C/ Portugal 625 y República de El Salvador

Gerentes: Ing. Patricio Álvarez / Ing. Iván Álvarez / Ing.
Andrés Álvarez

Quito – Ecuador

Telf.: (00593-2) 2277457 / 2246796 / 3330973

E-mail: a través de la web

Web: www.viviendaenquito.com

▪ **CONSTRUCTORES Y AFINES CV CIA. LTDA.**

Avda. Colón 1468 y 9 de Octubre – Of. 803

Edificio Solamar

Gerente: Ing. Carlos Vergara

Quito – Ecuador

Telf.: (00593-2) 2548038 / 2564992 – Fax: (00593-2)
2564992

E-mail: cvj@interactive.net.ec

▪ **CONSTRUECUADOR S. A.**

Avda. La Coruña N26-219 y San Ignacio

Gerente: Sra. María Cecilia San Clemente

Quito – Ecuador

Telf.: (00593-2) 2507400 / 401

E-mail: soviedo@construecuador.com.ec

Web: www.construecuador.com.ec

▪ **CONSTRUCCIONES CARVAJAL & ASOCIADOS**

Avda. Atahualpa E3-49 y Juan González

Edificio Pérez Pallares Of. 4ta

Gerente General: Sr. Edmundo Carvajal

Quito – Ecuador

Telf.: (00593-2) 2457610 / 2241710 – Fax: (00593-2)
2438037

E-mail: joedcaro@uio.satnet.net

- **INMODIURSA**

Avda. República de El Salvador N34-183 y Suiza

Edificio Torrezul – Piso 10

Gerente: Ing. Diego Tamariz

Quito – Ecuador

Telf.: (00593-2) 2264678 / 2262735

Web: www.diursa.es

- **RIVADENEIRA BARRIGA ARQUITECTOS S. A.**

Avda. 6 de Diciembre 4499 y Carlos Tamayo

Gerente: Arq. Ana Barriga

Quito – Ecuador

Tlf: (00593-2) 2251581 / 2252777 / 2252877

Web: www.rivadeneirabarriga.com

- **NARANJO ORDOÑEZ**

C/ El Telégrafo 442 y Shyris

Gerente: Ing. Carlos Moyano

Quito – Ecuador

Telf.: (00593-2) 2267580 – Fax: (00593-2) 2267568

E-mail: a través de la web

Web: www.naranjoordonez.com.ec

▪ **URIBE & SCHWARZKOPF**

C/ Moreno Vellido 200 (entre Eloy Alfaro y Mariana de Jesús)

Gerente General: Sr. Bernardo Uribe

Quito – Ecuador

Telf.: (00593-2) 568100 / 2554317 – Fax : (00593-2)
2500812

E-mail: egabela@us-constructores.com

Web: www.viviendaexpress.com

▪ **CONSTRUCTORA VELÁSTEGUI**

C/ Checoslovaquia E9-52 y Suiza

Contacto: Ing. Ernesto Velástegui

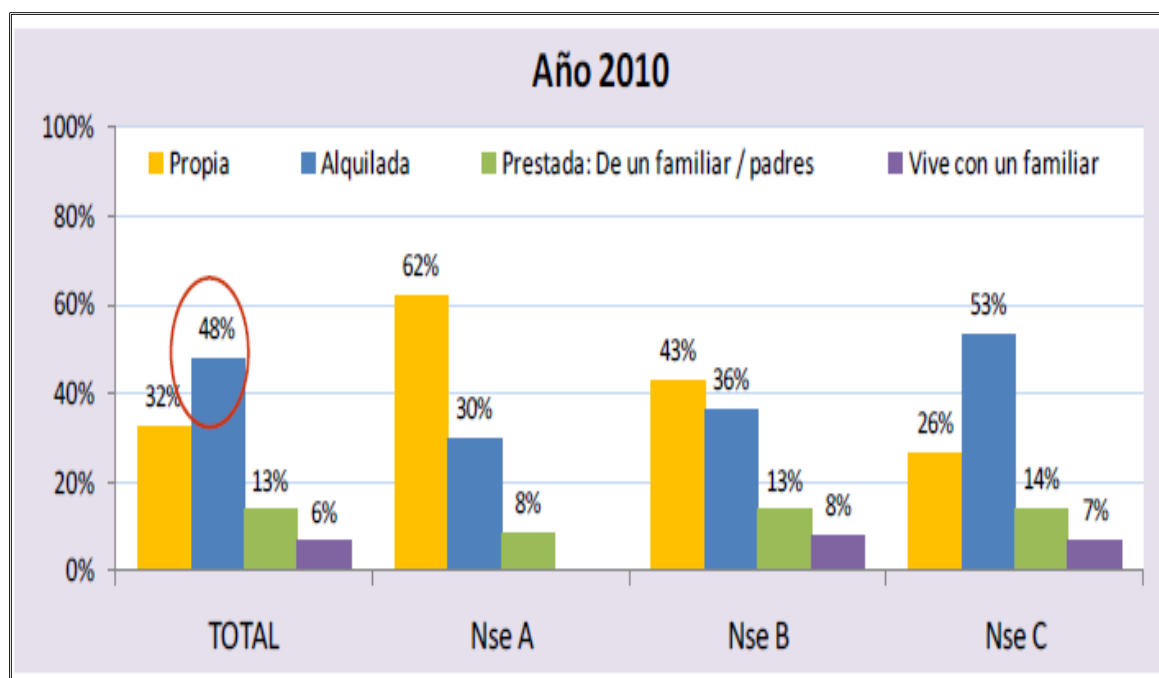
Quito – Ecuador

Telefax: (00593-2) 2269291 / 2241284

1.6.2. Consumidores

Es siguiente gráfico muestra quienes son los posibles consumidores, ya que se ha obtenido datos que muestran la realidad de los hogares en el año 2010.

Gráfico Nro.11 Casa o departamento que constituyen hogares



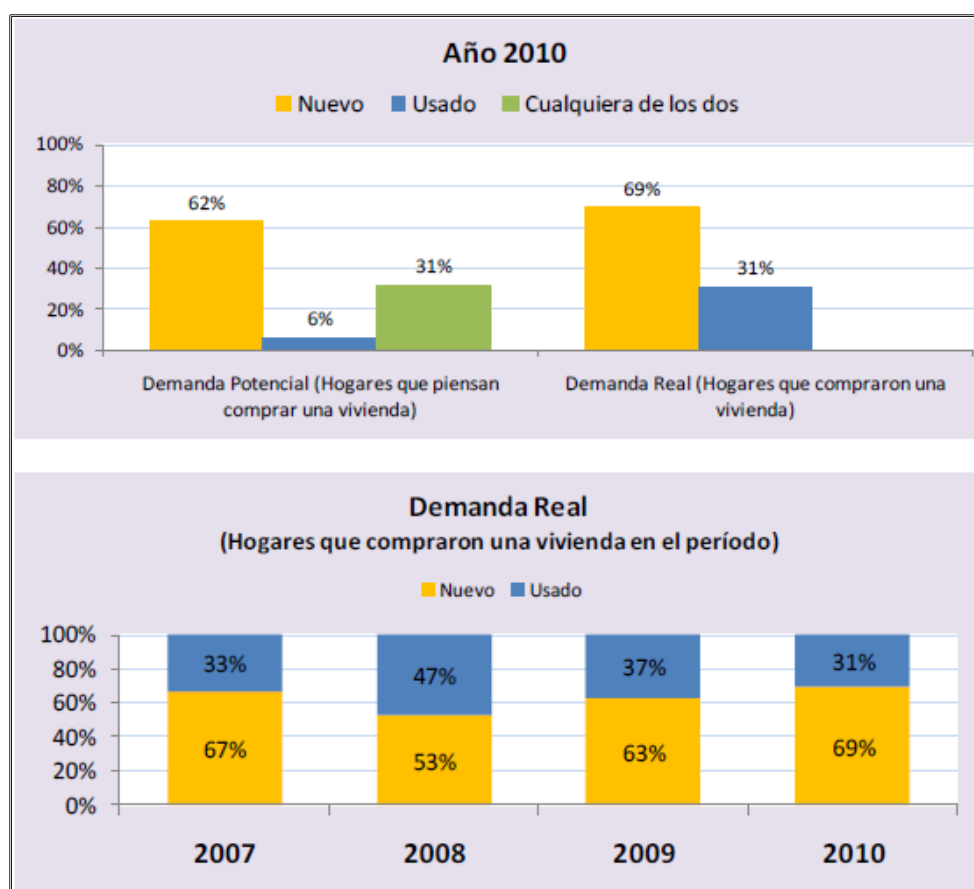
Fuente: INEC

Elaborado por: Carolina Guaricela

Se puede evidenciar acorde al gráfico que casi la mitad de la población alquila una vivienda para vivir, cuyo resultado se convierte en la demanda para las constructoras.

Hay un grupo relevante de los que quieren vivienda pero les falta tener el dinero para la entrada. Una opción puede ser generar un grupo de ahorristas que pagan cuotas fijas para su vivienda pero tienen la opción de salir sorteado, recibir el valor de la entrada, y así poder vivir más pronto el sueño de vivir en su vivienda propia.

Gráfico Nro.12 Tipo de Vivienda en al que prefieren vivir



Fuente: INEC

Elaborado por: Carolina Guaricela

1.6.3. Instituciones Financieras: Privadas y Públicas

El gobierno actual ha destinado diferentes cantidades de dinero para el sector de la construcción entre ellas están:

Banco del Pacífico

El gobierno destinó 200 millones de dólares al Banco del Pacífico para que se otorguen créditos para la vivienda.

La única condición es que sea su primera casa no importa si es o no cliente de la entidad, más de 5 mil personas han sido favorecidas con este crédito.

Si la vivienda que se desea adquirir cuesta US\$60,000, el cliente deberá pagar el 30%, es decir US\$18 mil, y el banco financia US\$42 mil.

El cliente que está en este segmento puede además obtener el bono de la vivienda que es de US\$5 mil para apoyarse para el pago del 30% de la entrada.

Banco Ecuatoriano de la Vivienda

El gobierno ubicó 200 millones de dólares el Banco Ecuatoriano de la Vivienda para otorgar créditos a constructores con un interés anual de 5%.

Banco Interamericano de Desarrollo

El Gobierno de Ecuador suscribió con el Banco Interamericano de Desarrollo (BID) un crédito por 100 millones de dólares que será destinado a la infraestructura social de vivienda. El acuerdo tiene un plazo de pago de 25 años y cuatro años de gracia, con éstos recursos se desarrollan proyectos de infraestructura de vivienda en zonas urbanas, rurales y urbano-marginales del país con el fin de atender las necesidades habitacionales de la población más necesitada y, a su vez, promover fuentes de empleo en el sector de la construcción.

Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS)

El IESS entra a competir en el mercado inmobiliario y su presencia se acentúa con la creación del Banco del Afiliado.

En el 2009 el IESS asumió la cartera hipotecaria de la banca privada para inyectar recursos al sector.

Banco General Rumiñahui

Sólo otorga este tipo de créditos a "aquellos proyectos que está calificados por la institución". En caso de que el cliente se decida por esta opción, la entidad financia el 70% del inmueble, a 15 años plazo.

Banco Internacional

Este banco asigna el 60% del valor de la vivienda a un plazo de siete años.

Produbanco

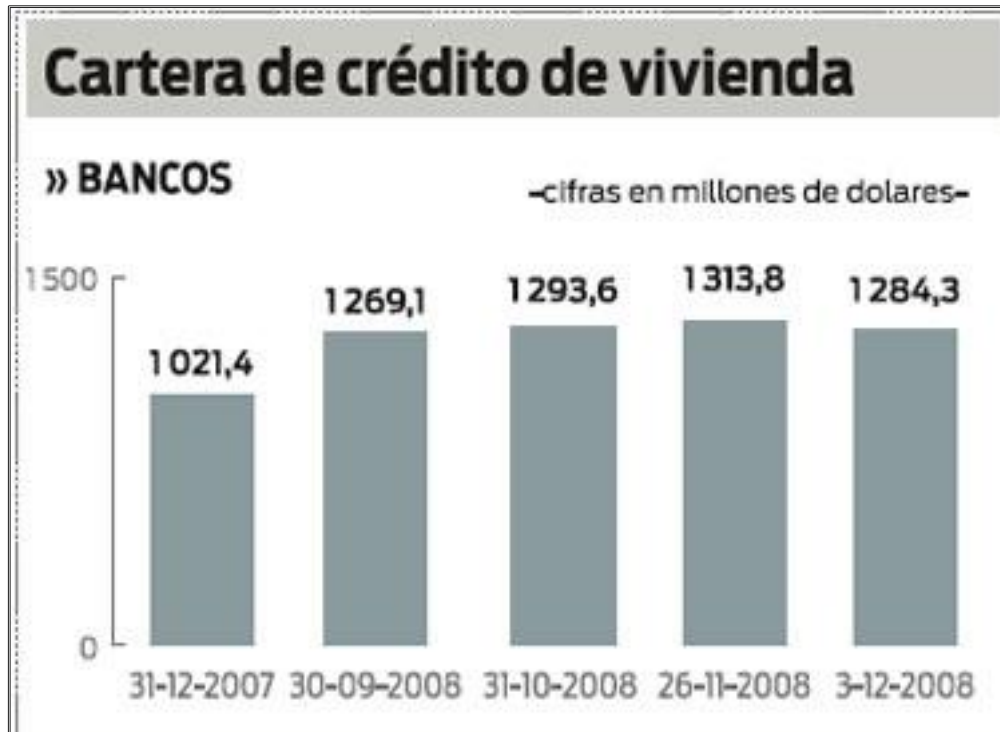
Este banco no registra variación alguna, pues sus plazos se mantienen en siete y 10 años. El interesado requiere una entrada del 30%. Si anteriormente se financiaba el 70% de la inversión de una vivienda o de un proyecto, ahora es el 65%. Y, si antes era 10 años (de plazo).

Pichincha, Guayaquil, Pacífico y Produbanco se ubican como los cuatro bancos con mejor desempeño, según datos publicados por la Superintendencia de Bancos.

En relación a la Cartera Bruta, en diciembre del año pasado, Banco Pichincha colocó créditos por US\$3'096,965.

Por su parte, el Banco de Guayaquil, ubicado en segundo lugar en la entrega de créditos, aportó con US\$1'093,622.

Gráfico Nro.13 Cartera de Crédito de la Vivienda



Fuente: Superintendencia de Bancos
Elaborado por: Carolina Guaricela

2. PARTICIPACIÓN DEL GOBIERNO EN EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN

“La política de vivienda en el Ecuador puede ser descrita desde los años ochenta cuando sucedió una rápida urbanización debido a la migración de la población de las áreas rurales hacia las ciudades. El cambio de la producción de banano hacia el petróleo detonó un movimiento abrupto desde áreas rurales hacia áreas urbanas ocasionando construcción informal, invasión de tierras y asentamientos precarios”.⁵

Este hecho de la migración de la población de las áreas rurales hacia las ciudades hizo que se formalizara la política de vivienda la cual fue revisada en los años 90 y recientemente el gobierno ha centrado su política en el impulso a programas de crédito para vivienda popular y mejoramiento del hábitat promoviendo la organización social, la planificación de la dotación de servicios básicos para responder al crecimiento demográfico, el incremento de hogares con vivienda propia, saludable y durable y el incremento de la cobertura y acceso de la población a servicios de infraestructura sanitaria: agua potable, eliminación de excretas, alcantarillado, eliminación y manejo adecuado de basuras, el impulso al sector vivienda mediante la sociabilización del bono de la vivienda del Estado en las distintas provincias del país descrito en el Plan Nacional de Desarrollo, 2007-2010.

Históricamente el Estado Ecuatoriano ha actuado como proveedor directo de viviendas de interés social. En los años 80 la política de vivienda presenta un

⁵ Foss, 2004, p 7

esquema de financiamiento en el cual se intenta captar el ahorro a través de bancos privados, cooperativas, mutualistas, Banco Ecuatoriano de la Vivienda (BEV) y el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS). El Gobierno establece una serie de subsidios a la oferta de vivienda y asume un rol principal convirtiéndose en el constructor inmobiliario, promotor y prestamista final, a través de la Junta de la Vivienda. El tema de vivienda social era manejado por el Departamento de Obras Sanitarias y la Junta de la Vivienda que estaba adscrita a la presidencia. El primero actuaba como planificador central y el segundo como ejecutor.

“En 1987 se inició la ejecución del Programa de Desarrollo Urbano, dirigido únicamente a la urbanización de lotes y construcción de viviendas. La evaluación de este programa indica que la intervención directa del Estado en el financiamiento y construcción de soluciones habitacionales no fue eficiente ni sostenible y benefició a familias con ingresos superiores a los que estaban previstos.”⁶

En los años 90 hay un cambio en el sector, en 1992 se crea el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI) con el objetivo de tener un ente regulador en el sector. En 1996 se confieren al MIDUVI las funciones de planificador y ejecutor, hasta este entonces el MIDUVI solo tenía un rol de ejecutor ya que contratava la ejecución de las obras de vivienda. A partir de 1998 se da un cambio en el sistema de provisión de vivienda de interés social, el Estado deja de ser el proveedor y pasa a ser un facilitador otorgando subsidios directos a la demanda y rector del sector vivienda en el país haciendo esfuerzos por involucrar al sector financiero e incentivando el ahorro propio.

6 Carrión, Fernando M. (1996). La penuria de la vivienda en el Ecuador. Fe y Justicia. p. 203

En 1998, con un préstamo del Banco Interamericano de Desarrollo, el MIDUVI inicia el Sistema de Incentivos para la Vivienda (SIV) que consiste en la entrega de Bonos a los usuarios para la adquisición, construcción o mejoramiento de vivienda.

Gráfico Nro.14 Periodos Presidenciales - Vivienda

PERIODO DE GOBIERNO	ENTIDAD DIRECTORA POLITICA VIVIENDA	NÚMERO DE VIVIENDAS CONSTRUIDAS
ROLDOS - HURTADO	Banco Ecuatoriano Vivienda (creado) + Junta Nacional de Vivienda + IEES	46 mil viviendas
FEBRES CORDERO - PEÑEHERRERA	Banco Ecuatoriano Vivienda + Junta Nacional de Vivienda	104 mil viviendas
BORJA - PARODI	Banco Ecuatoriano Vivienda + Junta Nacional de Vivienda	84 mil viviendas
DURÁN BALLÉN - DAHIK	MINISTERIO DESARROLLO HUMANO Y VIVIENDA (creado) + Banco Ecuatoriano Vivienda (Segundo piso)	75 mil nuevas, 39 mil mejoradas
MAHUAD - NOBOA	MIDUVI + BEV + SISTEMA DE INCENTIVOS (Creado con el BID)	25 mil mejoradas
CORREA - MORENO	MIDUVI + BEV + SISTEMA DE INCENTIVOS (Se duplican bonos y se crea el de Titulación) + IEES	180 mil nuevas, 25 mil mejoradas

Elaborado por: Carolina Guaricela

2.1. MINISTERIO DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA

2.1.1. Historia

El Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, fue creado mediante Decreto Ejecutivo N° 2 de fecha 10 de agosto de 1992 en la Presidencia del Arq. Sixto Durán Ballén.

Este organismo es promotor de los sistemas, facilitador de la participación de actores privados, comunitarios, regulador general y canalizador de recursos por medio de los bonos y proveedor de asistencia técnica para los municipios y grupos organizados comunitarios y privados en la planificación, gestión y evaluación de programas de desarrollo integral que contribuyan al cumplimiento de los objetivos nacionales del Gobierno.

La misión consiste en formular normas, políticas, directrices, planes, programas y proyectos de hábitat, vivienda, agua potable, saneamiento y residuos sólidos, a través de una gestión eficiente, transparente y ética para contribuir al buen vivir de la sociedad ecuatoriana.

2.1.2. Objetivos

El objetivo general del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda es contribuir al desarrollo del País a través de la formulación de políticas, regulaciones, planes, programas y proyectos, que garanticen un Sistema Nacional de Asentamientos Humanos, sustentado en una red de infraestructura de vivienda y servicios básicos que consoliden ciudades incluyentes, con altos estándares de calidad, alineados con las directrices establecidas en la Constitución Nacional y el Plan Nacional de Desarrollo.

Objetivos Estratégicos

- Facilitar las condiciones que hagan posible que las familias con menores ingresos puedan acceder a una vivienda digna, o mejorar la vivienda precaria que poseen.
- Mejorar y ampliar la dotación de agua potable y saneamiento a las áreas urbano-marginales y rurales, donde existen altos índices de pobreza, déficit y alta densidad demográfica.
- Promover e incentivar la participación del sector privado, tanto en el financiamiento como en la construcción de programas de vivienda social y proyectos de agua potable, saneamiento y residuos sólidos.
- Apoyar a los municipios para que desarrollen los mecanismos e instrumentos que les permitan administrar en forma planificada el uso y ocupación del suelo, en forma tal que se mejoren las condiciones sociales y ambientales de los pueblos y ciudades.
- Incentivar la participación de las comunidades organizadas, para facilitar la atención a la demanda de Vivienda, Agua Potable, Saneamiento y Residuos sólidos.

2.1.3. Programas de vivienda popular vigentes

El Ministerio de Desarrollo y Vivienda tiene los siguientes programas vigentes:

Programa de Vivienda Rural

Es la que se localiza en el sector rural, entendiéndose como tal, parroquias rurales, caseríos, recintos, anejos y las comunas, comunidades o cooperativas ubicadas fuera del perímetro urbano señalado por las respectivas municipalidades, pudiendo encontrarse dispersas o formando centros poblados.

La gestión cumplida en este sector tiene especial relevancia dadas las particularidades que presenta el componente de vivienda rural, por cuanto la población atendida esta en los rangos de pobreza y extrema pobreza y presenta reducidas oportunidades de mejoramiento de calidad de vida.

Para la construcción de la vivienda el MIDUVI con tu comunidad, realizan un taller de Diseño Participativo; utilizando materiales del sector y con tecnología tradicional, con el asesoramiento permanente del equipo técnico y social del MIDUVI o con la participación de constructores privados.

El valor del bono para cada producto es el siguiente:

Tabla Nro.12 Valor del Bono para cada producto

TIPO DE INTERVENCIÓN / TIPO DE VIVIENDA	VALOR DEL BONO USD.	QUINTIL/INGRESO FAMILIAR	APOORTE BENEFICIARIO USD
VIVIENDA NUEVA	5.000	Quintil uno/hasta un salario básico unificado	Ninguno
VIVIENDA NUEVA	5.000	Segundo Quintil/ más de un salario básico unificado hasta dos salarios básicos unificados	250 (mínimo)
VIVIENDA NUEVA O TERMINACIÓN	3.960	Tercer quintil/ más de dos salarios básicos unificados hasta tres salarios básicos unificados	360 (mínimo)
MEJORAMIENTO	1.500	Hasta tercer quintil/ hasta tres salarios básicos unificados	10% del valor del bono

Fuente: MIDUVI

Elaborado por: Carolina Guaricela

Programa de vivienda urbano marginal

Es la que se localiza en las cabeceras de las parroquias urbanas, o en las zonas urbanas identificadas en los mapas de pobreza como deficitarias de servicios de infraestructura sanitaria y que por la condición de pobreza de sus habitantes no pueden acceder a los programas de vivienda urbana nueva o mejoramiento de vivienda urbana. Los sectores o barrios donde se ubica deben contar con la factibilidad de servicios básicos, vías de acceso, trazado de calles y lotes con linderos definidos.

Los terrenos de propiedad de los aspirantes al bono, deben disponer de una superficie en la que se pueda implementar una solución sanitaria seca.

Para la construcción de la vivienda el MIDUVI con tu comunidad, realizan un taller de Diseño Participativo; utilizando materiales de tu sector y con la tecnología tradicional, con el asesoramiento permanente del equipo técnico y social del MIDUVI o con la participación de constructores privados.

El valor del bono para cada producto es el siguiente:

Tabla Nro.13 Valor del Bono para cada producto

Tipo De Intervención /Tipo De Vivienda	Valor Del Bono Usd.	Quintil/Ingreso Familiar	Aporte Beneficiario Usd.
Vivienda Nueva	5.000	Quintil uno/hasta un salario básico unificado	Ninguno
Vivienda Nueva	5.000	Segundo Quintil/ más de un salario básico unificado hasta dos salarios básicos unificados	250 (mínimo)
Vivienda Nueva O Terminación	3.960	Tercer quintil/ más de dos salarios básicos unificados hasta tres salarios básicos unificados	360 (mínimo)
Mejoramiento	1,500	Hasta tercer quintil/ hasta tres salarios básicos unificados	10% del valor del bono

Fuente: MIDUVI

Elaborado por: Carolina Guaricela

Mi primera vivienda (el bono para vivienda urbana nueva o mejoramiento)

Una ayuda económica que el Gobierno Nacional entrega a la familia ecuatoriana como premio a su esfuerzo por ahorrar, sirve para: comprar una vivienda, construir una cuando la familia tiene terreno o, mejorar la que ya tiene.

El bono lo pueden recibir:

- Los ciudadanos ecuatorianos mayores de edad, jefes de un núcleo familiar organizado.
- Personas solteras sin cargas familiares de 30 años en adelante.
- Las familias que no poseen vivienda en ninguna parte del país.
- Quienes vayan a comprar viviendas cuyo valor máximo es US\$60,000 y que estén en programas habitacionales en inicio o en proceso de construcción.
- Quienes vayan a construir una vivienda en terreno propio cuyo valor de edificación no supere los US\$20,000 y que sumado al valor del terreno sea hasta US\$25,000.
- Quienes quieran mejorar su única vivienda, en la misma que el costo de la edificación debe ser de hasta US\$12,000 y que sumado el valor del terreno más el bono no supere los US\$25,000.
- Este bono es para viviendas que estén ubicadas dentro del área urbana del Cantón.

El tipo y modalidad de Bono a la cual postula, estará en función del siguiente cuadro:

Tabla Nro.14 Valor del Bono para cada producto

MODALIDAD	MODALIDAD EJECUCIÓN	INGRESO MENSUAL FAMILIAR	VALOR DE LA VIVIENDA / MEJORAMIENTO USD	AHORRO OBLIGATORIO USD	VALOR BONO USD
Compra de vivienda	1. Promesa de compraventa entregada por el Promotor Inmobiliario	Hasta 10 SBU	De US\$5,500 a US\$60,000	10% del valor de la vivienda	US\$5,000
Construcción Terreno Propio	2. Contratación Pública con MIDUVI	Hasta 3 SBU / 6 SBU	De US\$4,000 a US\$7,200	De US\$400 a US\$3,600	US\$3,600
	3. Contrato beneficiario y constructor vivienda	Hasta 3 SBU / 6 SBU	De US\$7,201 a US\$12,000	10% del valor de la vivienda	US\$3,600
		Hasta 4 SBU / 8 SBU	De US\$12,001 a US\$20,000	10% del valor de la vivienda	US\$3,600
Mejoramiento de vivienda	4. Contratación Pública con MIDUVI	Hasta 3 SBU / 6 SBU	De US\$1,650 a US\$3,000	De US\$150 a US\$1,500	Hasta US\$1,500
	5. Contrato beneficiario y constructor vivienda	Hasta 3 SBU / 6 SBU	De US\$3,001 a US\$7,500	10% Bono = 150	Hasta US\$1,500

Nota: Cuadro vigente hasta junio 2011
SBU con el que cierra el año 2010: US\$240

Fuente: MIDUVI

Elaborado por: Carolina Guaricela

Este bono servirá para completar el precio de la vivienda, se lo puede obtener en entidades financieras calificadas, en la Superintendencia de Bancos, o en la Dirección Nacional de Cooperativas o en el BIESS.

Programa de vivienda “Manuela Espejo”

Objeto

El Programa de Vivienda "Manuela Espejo" está orientado a dotar de una solución habitacional adecuada con facilidades de acceso y condiciones necesarias para atender a las personas con discapacidad identificadas en situación crítica por la Misión Solidaria "Manuela Espejo", en las áreas urbanas, urbano marginales y rurales del territorio nacional.

El Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, MIDUVI, entregará por una sola ocasión el bono del Sistema de Incentivo de Vivienda Manuela Espejo, SIVME, a la persona o personas con discapacidad en situación crítica, que pertenezcan a un mismo núcleo familiar, para que accedan a una solución habitacional. El Bono tiene el carácter de no reembolsable.

La Vicepresidencia de la República, VPR, en el marco del Convenio Específico que tiene suscrito con el MIDUVI, entregará un aporte adicional por cada solución habitacional para la accesibilidad y adecuaciones internas.

Valor

El MIDUVI entrega para vivienda nueva un Bono de USD US\$5,000 (cinco mil dólares de los Estados Unidos de América) a la persona o personas con discapacidad en situación crítica, que pertenezcan a un mismo núcleo familiar, para la construcción de la vivienda en el terreno de su propiedad, el mismo que puede estar ubicado en las áreas urbanas, urbano marginales y rurales del territorio ecuatoriano.

Como aporte adicional la Vicepresidencia de la República, VPR, entrega al MIDUVI el valor de US\$1,000 (un mil dólares de los Estados Unidos de América), determinándose el valor total de la vivienda en US\$6,000 (seis mil dólares americanos).

Para mejoramiento, ampliación o terminación de vivienda que posee el núcleo familiar beneficiario, el MIDUVI entrega un Bono de hasta US\$1,500 (un mil quinientos dólares de los Estados Unidos de América). Para este caso, la VPR, aporta con el valor de US\$1,000 (un mil dólares de los Estados Unidos de América) el cual está destinado para la accesibilidad y adecuaciones internas de la vivienda. El valor total del mejoramiento es de hasta US\$2,500 (dos mil quinientos dólares).

El Bono SIVME cubre a todas las provincias del territorio nacional. Los beneficiarios identificados y calificados por la Vicepresidencia de la República, VPR, que ya han obtenido el Bono de la Vivienda del MIDUVI, no recibirán por segunda vez este Bono, sin embargo, podrán acceder hasta el valor de US\$1,000 (Un mil dólares americanos 00/100) por parte de la Vicepresidencia de la República, VPR, para adecuaciones y accesibilidad. Este valor podrá ser utilizado además para la construcción de letrinas en los casos en que sea necesario.

Vivienda para el Magisterio

En los sectores urbanos se ejecutan proyectos de vivienda para los integrantes del sistema educativo fiscal. El Gobierno Nacional a través del MIDUVI, asigna un bono de US\$3,600 a los miembros del sistema educativo fiscal que cumplan con los requisitos establecidos en la reglamentación existente para este Programa (Acuerdo Ministerial N° 072 publicado en Registro Oficial N° 258 de 23 enero de 2008).

El Fondo de Cesantía del Magisterio Ecuatoriano actúa como entidad auxiliar, captando el ahorro y dando el crédito a los beneficiarios; la construcción de los proyectos de vivienda se realiza con la participación de los constructores privados, registrados en el MIDUVI.

Programa de vivienda reasentamientos de emergencia

Éste es un proyecto de vivienda de interés social construido para dar una respuesta inmediata a una situación de emergencia, en el cual se reubican en zonas seguras de baja vulnerabilidad a las familias damnificadas que han perdido sus viviendas y/o cuyo terreno se encuentra en zona de riesgo; la intención primordial del MIDUVI es brindar una respuesta integral y definitiva, que contenga las estructuras fundamentales que contribuyan a restablecer a corto plazo, las condiciones normales de habitabilidad y a mejorar su calidad de vida, a facilitar los ajustes necesarios que permitan alcanzar un nivel de desarrollo igual o superior al existente antes del desastre y a promover la estabilidad en las relaciones entre las comunidades y su entorno.

Para la ejecución de los proyectos de reasentamientos se ha diseñado el Proyecto Nacional de Gestión del Riesgo para el Hábitat y la Vivienda, el mismo que en general consiste en el desarrollo e implementación de asentamientos humanos en lugares seguros, a través del otorgamiento de un subsidio único y por una sola vez a las familias de escasos recursos damnificadas o afectadas por catástrofes naturales, así como a aquellas familias que poseen vivienda en zonas vulnerables, previo análisis y aprobación técnica de MIDUVI; así también, se tiene previsto promover asentamientos rurales sostenibles acorde a su realidad social y cultural, consolidando a la población dispersa.

El bono de reasentamiento esta directamente orientado a promover la construcción de viviendas urbanas, rurales y urbanas marginales en zonas seguras apoyando directamente a la protección de la vida humana.

- Terreno
- Vivienda
- Infraestructura básica

Programa de vivienda urbana para la persona migrante

Éste programa radica en brindar una ayuda económica por parte del Gobierno Nacional a la persona migrante y/o su familia como premio al esfuerzo por completar un ahorro; sirve para comprar una vivienda, nueva o usada (10 años); construir la vivienda en el terreno de propiedad del migrante o su familia, o para mejorar la vivienda que posee.

Pueden acceder:

- La Persona Migrante y su núcleo familiar, es decir, padres, hijos menores de 18 años, hijos mayores de 18 con capacidades especiales y los padres y abuelos del migrante que dependan de él.
- La persona migrante, que ni ella ni su núcleo familiar posea vivienda en el Ecuador.

- Tener la condición de uno (1) año fuera del país, de manera permanente.
- Personas solas, sin cargas familiares, mayores de 30 años.

Valor del bono

- Bono de US\$5,000 para vivienda nueva o usada (10 años).
- Bono de US\$3,960 para la construcción de vivienda en terreno propio.
- Bono de US\$1,500 para el mejoramiento de la única vivienda que posea la familia.

El valor de la vivienda a comprar o adquirir es de hasta US\$60,000

El valor de la vivienda a construir o mejorar es de hasta US\$35,000.

Programa de sistemas de apoyos económicos para vivienda SAV-BID

La República del Ecuador, a través del Ministerio de Finanzas, suscribió un contrato de préstamo con el Banco Interamericano de Desarrollo (BID), el 22 de marzo de 2010, para cooperar en la ejecución del Programa Nacional de Infraestructura Social para Vivienda.

El Estado Ecuatoriano mediante un convenio subsidiario suscrito el 20 de mayo de 2010, transfiere todos los recursos, derechos y obligaciones especificadas en el contrato de préstamo, otorgado por el Banco Interamericano de Desarrollo (BID) al Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, en calidad de ejecutor.

El objetivo del Sistema de Apoyos Económicos (SAV) es facilitar, a sectores de bajos recursos, el acceso a una vivienda en condiciones de habitabilidad y servicios básicos indispensables para una vida digna, mediante el otorgamiento de un apoyo económico.

El SAV interviene en los siguientes ámbitos:

Los componentes del financiamiento para la adquisición, construcción en terreno propio o mejoramiento son: Ahorro + Apoyo + Crédito.

$$\mathbf{A+A+C=vivienda}$$

Ahorro, como aporte del beneficiario. Debe estar depositado en una institución financiera registrada en el MIDUVI (IFI).

Apoyo no reembolsable, un aporte del Estado a través del MIDUVI, para facilitar el acceso a la vivienda o mejoramiento.

Crédito, otorgado por una institución financiera, o cualquier otra fuente de financiamiento, para completar el valor de la vivienda.

Tabla Nro.15 Detalle de condiciones para adquisición de viviendas

Tipo de intervención	Puntaje del Registro Social del postulante	Ingreso del grupo familiar (postulantes que no constan en Registro Social)	Valor del apoyo económico	Valor Total de la vivienda (incluido terreno y vivienda)		Ahorro obligatorio del postulante
				Valor mínimo	Valor máximo	
Adquisición de vivienda nueva	0 hasta 52.90	Hasta 3 SBU	\$5.000	\$ 7.000	\$ 12.000	10% del valor de la vivienda
	De 52.91 hasta 58.10	De más de 3 SBU hasta 4 SBU	\$5.000	\$ 12.001	\$ 20.000	10% del valor de la vivienda

Fuente: MIDUVI

Elaborado por: Carolina Guaricela

El detalle para las condiciones para la construcción en terreno propio:

Tabla Nro.16 Condiciones para la construcción en terreno propio

Tipo de intervención	Puntaje del Registro Social del postulante	Ingreso del grupo familiar (postulantes que no constan en Registro Social)	Valor del apoyo económico	Valor de la vivienda		Ahorro obligatorio del postulante
				Valor mínimo	Valor máximo	
Construcción en terreno propio	0 hasta 52.90	Hasta 3 SBU	\$3.600 USD	\$3.960	\$12.000 *	10% del valor de la construcción
	De 52.91 hasta 58.10	De más de 3 SBU hasta 4 SBU	\$3.600 USD	\$12.001	No superior a \$20.000 **	10% del valor de la construcción

Fuente: MIDUVI

Elaborado por: Carolina Guaricela

* Siempre que sumado al valor del terreno no supere los US\$20,000

** El valor que sumado al costo del terreno no supere los US\$20,000

El detalle de las condiciones para mejoramiento de vivienda es:

Tabla Nro.17 Condiciones para mejoramiento de la vivienda

Tipo de intervención	Puntaje del Registro Social del postulante	Ingreso del grupo familiar (postulantes que no constan en Registro Social)	Valor del apoyo económico	Valor del Mejoramiento		Ahorro obligatorio del postulante
				Valor mínimo	Valor máximo	
Mejoramiento de vivienda	0 hasta 52.90	Hasta 3 SBU	\$1.500	\$1.650	No superior a \$20.000 *	10% del valor del apoyo económico

Fuente: MIDUVI

Elaborado por: Carolina Guaricela

*El valor que sumado al valor de la vivienda y terreno no exceda de los US\$20,000.

Programa Bono Socio Escritura

El Bono de Titulación es un subsidio o complemento único y directo, que otorga el Estado Ecuatoriano por intermedio del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, MIDUVI, a personas de bajos recursos económicos.

El bono se otorgará por una sola vez, bajo criterios objetivos y mediante un sistema transparente de calificación de beneficiarios; y, está destinado

únicamente a ayudar o complementar los costos para la obtención de escrituras públicas inscrita en el Registro de la Propiedad.

El Bono de Titulación es un subsidio de hasta US\$200 (doscientos dólares de los Estados Unidos de América, 00/100), destinado única y exclusivamente, para solventar los costos de formalización de las escrituras públicas, como son el pago de impuestos y tasas administrativas que se generen en la transferencia de dominio; para cubrir los derechos de Notario; y, la inscripción de la escritura pública en el Registro de la Propiedad, de los diferentes cantones del país, en que esté asentado el inmueble.

El sistema prevé y requiere de la participación de la sociedad civil organizada, de las instituciones y entidades del sector público y del régimen seccional autónomo, organismos de desarrollo regional, organizaciones no gubernamentales y organizaciones pro-vivienda, universidades, colegios profesionales, u otros de similar naturaleza y profesionales en libre ejercicio, con los cuales el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda podrá suscribir los respectivos convenios de participación, en los que se precisarán los compromisos, derechos, obligaciones y responsabilidades de cada una de las partes intervinientes.

Programa mejoramiento de barrios "socio comunidad"

Se espera mejorar el hábitat de barrios en donde residen familias en condiciones de pobreza, facilitando el acceso a infraestructura y servicios sociales, mediante la ejecución de proyectos integrales que promuevan la participación de la comunidad y articulen los esfuerzos del Gobierno Nacional, gobiernos locales, de la empresa privada y de organizaciones de la sociedad civil.

Los servicios básicos y sociales que financia el programa (según la demanda de la comunidad) son:

- Regularización urbana
- Legalización de la propiedad
- Infraestructura básica y equipamiento urbano
- Protección ambiental
- Reasentamiento de familias
- Servicios sociales (vivienda, salud, educación, transporte, capacitación, generación de empleo o iniciativas productivas)
- Organización y participación comunitaria

El costo de la intervención para acciones sociales y obras físicas, estimado por familia es de US\$3,500 dólares.

- MIDUVI: Aporta US\$2,000 dólares por familia, el que se otorga a la comunidad en su conjunto
- MUNICIPIO: El aporte municipal es mínimo de US\$1,000 y hasta US\$1,500 por familia, encaso de incluir obras de saneamiento.
- COMUNIDAD: El aporte comunitario: US\$100 por familia

Programa de vivienda maestros escuelas unidocentes

El Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI), Ministerio de Educación y Cultura (MEC) y Gobiernos Seccionales del país, suscribieron un Convenio Interinstitucional en el año 2000, para llevar adelante un Programa de ejecución del 4,000 viviendas para maestros de escuelas Unidocentes, viviendas a construirse en las zonas más apartadas del país, permitiendo un mejor servicio a la educación y mejorando el problema social y familiar del profesor.

El MEC selecciona conjuntamente con el MIDUVI, Consejos Provinciales y Municipios las localidades o comunidades en las que se construyen las viviendas. El MIDUVI subsidió en la primera etapa con US\$1,500 para la construcción de 219 viviendas (año 2000); en la segunda etapa de 400 viviendas con US\$2,000 (año 2001); en el año

2004 se suscribieron convenios para la ejecución de 175 viviendas, con un aporte de US\$2,000 por cada vivienda; en el año 2005, se suscribieron convenios para la ejecución de 150 viviendas, con un aporte de US\$3,000 por cada vivienda y para el año 2006 se tiene programado ejecutar 185 viviendas, que están en proceso de suscripción de convenios, con un aporte de US\$3,000 por cada vivienda.

Los valores del aporte del gobierno nacional, el MIDUVI o el MEC, transfieren a los diferentes Gobiernos Seccionales, que son los ejecutores de las viviendas. El MIDUVI se encarga de supervisar a través de las Direcciones Provinciales, las obras que se ejecutan

2.2. BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL

2.2.1. Antecedentes

La Constitución de la República del Ecuador en su artículo 372, establece la creación de una entidad financiera de propiedad del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social la cual será responsable de canalizar sus inversiones y administrar los fondos previsionales públicos, inversiones privativas y no privativas; y, que su gestión se

sujetará a los principios de seguridad, solvencia, eficiencia, rentabilidad y al control del órgano competente.

Por ello el 11 de mayo de 2009 se aprobó la creación del Banco del Instituto de Seguridad Social BIESS. Esta es una institución pública con autonomía administrativa, técnica y financiera, con finalidad social y de servicio público y domicilio principal en la ciudad de Quito.

La creación de esta Entidad se debe a que era menester canalizar el ahorro nacional de los asegurados hacia el desarrollo productivo, a fin de potenciar el dinamismo económico del país, ante la escasa profundización del Mercado de Valores Nacional, por lo que resultaba indispensable contar con una entidad que apoye, a través de inversiones estructuradas, proyectos de inversión en los sectores productivos.

Acorde a la Ley del BIESS, sus funciones más preponderantes serán, entre otras, brindar los distintos servicios financieros como créditos hipotecarios, prendarios y quirografarios, así como también, operaciones de redescuento de cartera hipotecaria de instituciones financieras y otros servicios financieros a favor de los afiliados y

jubilados del IESS, mediante operaciones directas o a través del sistema financiero nacional.

Otras funciones del Banco son las inversiones, que se encaminarán a través de los instrumentos que ofrece el mercado de valores para el financiamiento a largo plazo de proyectos públicos y privados, productivos y de infraestructura que generen rentabilidad financiera, valor agregado y nuevas fuentes de empleo, así como también inversiones en títulos de renta fija o variable a través de del mercado primario y secundario.

2.2.2. Objetivos

El objetivo principal del BIESS es convertirse en la Institución Financiera más grande del país que apoye equitativamente proyectos de inversión en los sectores productivos y estratégicos de la economía ecuatoriana con el fin de fomentar la generación de empleo y valor agregado.

Así también cuenta con objetivos estratégicos como:

- Establecer mecanismos de financiamiento que posibiliten satisfacer las necesidades de crédito de los asegurados e impulsen el desarrollo del Sector Productivo.

- Orientar los fondos previsionales hacia inversiones rentables de corto, mediano y largo plazo que propicien el desarrollo de la economía.
- Fortalecer la autonomía técnica, administrativa y financiera del Banco dentro del marco regulatorio a fin de proteger e incrementar los fondos previsionales, fomentando una cultura orientada al servicio a los asegurados y al mejoramiento continuo.
- Desarrollar, mejorar e implementar nuevos productos y servicios financieros para los asegurados bajo condiciones de seguridad, confianza y rentabilidad.
- Implementar los procesos operacionales del Banco en base a sistemas tecnológicos, de información y comunicación de punta acorde a la realidad del BIESS.
- Alcanzar la mejor rentabilidad posible del portafolio de inversiones acorde a la curva de rendimiento por calificación de riesgo y plazo.

2.2.3. Productos de crédito ofertados a la población

Hipotecarios

➤ Vivienda Terminada

El BIESS ofrece préstamos para adquirir viviendas terminadas como casas, departamentos y viviendas multifamiliares que se encuentren listas para ser habitables (pueden contener locales comerciales).

El afiliado puede comprometer hasta el 40% de sus ingresos netos, una vez deducidas las deudas reportadas por el Buró de Crédito y de la Central de Riesgos.

➤ Construcción de Vivienda

El BIESS ofrece préstamos para construcción de vivienda o la edificación de unidades en terreno propio del asegurado y/o su cónyuge o conviviente, el mismo que debe estar libre de gravámenes.

Edificación de unidades de vivienda independientes que estén sobre o junto a construcciones ya existentes, y también a la terminación de las unidades de vivienda que no estén en condiciones habitables.

El afiliado puede comprometer hasta el 40% de sus ingresos netos, una vez deducidas las deudas reportadas por el Buró de Crédito y de la Central de Riesgos.

➤ **Remodelación de Vivienda**

El BIESS ofrece préstamos para remodelación o mejoramiento de vivienda que incluye la modificación interna de la vivienda de propiedad del asegurado, sin cambios ni variaciones en la estructura principal (por ejemplo el cambio de pisos, closets, mampostería, etc.).

El BIESS ofrece préstamos para ampliación de vivienda que se refiera al incremento de la superficie de la vivienda actual y remodelación de la vivienda principal, siempre que la ampliación no sobrepase una superficie de 40m².

El afiliado puede comprometer hasta el 40% de sus ingresos netos, una vez deducidas las deudas reportadas por el Buró de Crédito y de la Central de Riesgos

➤ **Sustitución de Hipoteca**

Este tipo de préstamo, aplica para que el interesado pueda cancelar sus obligaciones con garantía hipotecaria en cualquiera de las entidades financieras del país, reguladas por la Superintendencia de Bancos y Seguros.

Únicamente se podrá acceder a este préstamo, si la hipoteca se refiere a obligaciones para adquisición, construcción, ampliación, remodelación o mejora de vivienda de su propiedad; siempre y cuando su obligación no se encuentre con pagos vencidos o dividendos en mora.

En el caso de que el IESS haya adquirido previamente su obligación hipotecaria de cualquier Institución Financiera podrá acogerse a las mismas condiciones financieras establecidas para los demás préstamos hipotecarios del BIESS previa solicitud.

El BIESS financiará hasta la totalidad del saldo adeudado a la Institución Financiera, siempre que su capacidad de pago lo permita.

El avalúo actualizado del bien inmueble debe ser igual o superior al 125% del saldo a cancelar y no menor a diez mil dólares de los Estados Unidos de América (US\$10,000).

Quirografarios

El préstamo quirografario que se concede será el equivalente al saldo disponible de la suma de los valores en las cuentas individuales de los Fondos de Reserva y Cesantía General, mismos que garantizan la concesión del préstamo (el monto será reflejado al ingresar al sistema); y dependiendo de tu capacidad de pago, se podrá solicitar un monto de hasta 80 salarios básicos unificados del trabajador en general (USD 21.120).

El valor del préstamo se depositará en la cuenta personal que disponga el cliente, registrada y habilitada en una Institución Financiera en el lapso de 72 horas a partir de la fecha en la que se aprobó la solicitud.

Prendarios

Este préstamo se otorgará para situaciones urgentes. El Monte de Piedad proporciona créditos inmediatos con dinero en efectivo, dejando como garantía joyas de oro.

- Concede Préstamos – Montes de Piedad a personas mayores de 18 años afiliados o no al IESS.
- Si se requiere préstamos urgentes, el Monte de Piedad le proporciona créditos inmediatos con dinero en efectivo, dejando como garantía sus joyas de oro.
- El BIESS garantiza la custodia de sus prendas (joyas de oro)
- Tasas de interés competitivas.
- Entrega 1 o más préstamos a la misma persona.
- Monto del préstamo, hasta USD 1.500.
- 180 días plazo.
- Abonos parciales.
- Precio real de las joyas incluido piedras preciosas.

- Renovaciones por 2 ocasiones, con el 30% de abono al capital.
- Salvaguarda el patrimonio del cliente a través del remate de joyas, en el cual el cliente no pierde sus joyas, obteniendo el precio más justo.

Otros productos

Con el fin de impulsar el desarrollo en el país, el BIESS utiliza los instrumentos que ofrece el mercado de valores para financiar proyectos públicos y privados. El BIESS invertirá en proyectos que generen rentabilidad y a la vez mejoren la infraestructura nacional, creen oportunidades de empleos e impulsen el desarrollo socio económico del Ecuador.

Las inversiones del BIESS tendrán como prioridad estructurar, desarrollar e impulsar el sector productivo a través de los instrumentos de mediano y largo plazo que ofrece el mercado de valores para el financiamiento de proyectos públicos y privados, productivos y de infraestructura que generen rentabilidad financiera, valor agregado y nuevas fuentes de empleo, con el objeto de impulsar el desarrollo socio económico del país.

Se podrán realizar operaciones de corto plazo a través de operaciones en el mercado financiero y bajo condiciones de mercado, cuando los recursos no pudieran ser invertidos de manera inmediata, así también, será muy importante la inversión en Mercado de Valores en títulos de renta fija o variable a través de sus mercados primario y secundario.

2.3. BANCO ECUATORIANO DE LA VIVIENDA

2.3.1. La institución

El Banco Ecuatoriano de la Vivienda (BEV) fue creado el 26 de mayo de 1961, en el gobierno del Dr. José María Velasco Ibarra mediante el Decreto-Ley de Emergencia No. 23, publicado en el Registro Oficial No. 223, siendo su finalidad la de atender el déficit de la demanda habitacional en el país.

La institución afronta con responsabilidad el desafío de convertir a la Institución en un Banco de Desarrollo al servicio de la ejecución de proyectos habitacionales de interés social acorde al Plan Nacional del Buen Vivir.

2.3.2. Objetivos

El objetivo fundamental de ésta entidad es atender el mercado hipotecario y financiero, esto es atendiendo la demanda de vivienda y su financiamiento, con suficientes recursos y con la participación dinámica del sector privado.

Para cumplir con su compromiso el BEV está presente a nivel nacional a través de las oficinas de Quito, Guayaquil, Cuenca, Ambato y Portoviejo; así como también, con Instituciones Financieras debidamente autorizadas.

Su misión es colocar los recursos requeridos para ejecutar programas habitacionales integrales para contribuir al buen vivir de los ecuatorianos

2.3.3. Productos ofertados al constructor

Créditos al Constructor

Estos créditos son otorgados para quienes cumplan con:

- Proyectos habitacionales que atiendan prioritariamente el déficit y demanda por ciudades y grupos de ingreso.

- Proyectos habitacionales nuevos, unifamiliares, multifamiliares y mixtos, situados en el área urbana debidamente calificada por el respectivo municipio.
- Las edificaciones deberán considerar los riesgos ambientales y antrópicos del terreno donde se realizará el proyecto; y, en consecuencia, deben ser seguras, de calidad comprobada, sismo-resistentes y estar debidamente avaladas por el respectivo profesional y entidad de certificación de calidad de la construcción.
- Contar con todos los servicios de infraestructura: agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial, sistema de eliminación de residuos, energía eléctrica, telefonía, tecnologías de la información, seguridad y defensa contra incendios.
- Disponer de adecuadas vías de acceso vehicular y peatonal y áreas de estacionamiento.
- Proveer de espacios para uso colectivo, según la planificación municipal y sectorial.

- Contar con suficiente y adecuado espacio público y la dotación necesaria de espacios para uso colectivo, que favorezcan la convivencia entre vecinos, de modo que estos se asocien y organicen para la realización de tareas de gestión comunal.

- Fomentar la sostenibilidad del desarrollo urbano, especialmente en lo que respecta a la eficiencia energética, el ahorro en el consumo de agua y el reciclaje de residuos.

- Contar con accesibilidad y supresión de las barreras arquitectónicas.

- Procurar el mejoramiento social urbanístico, económico y ambiental para la ciudad y el barrio donde se asientan.

Redescuento de cartera de vivienda a las IFIs

Características:

- Redescuento de cartera hipotecaria generada

- Redescuento del 100% de la cartera otorgada al beneficiario final

- Plazo hasta de 15 años
- Tasa de interés activa del BEV de acuerdo a la calificación de riesgo de las IFI's
- Avalúo máximo de la vivienda: Hasta de US\$ 60,000.00
- Recuperación de cartera mediante la suscripción de un contrato de Servicios Bancarios con el Banco Central del Ecuador.

El BEV a través de este producto, busca desarrollar el mercado inmobiliario, por medio del redescuento de los créditos hipotecarios originados por las instituciones financieras que se encuentren debidamente calificadas por la Superintendencia de Bancos y Seguros y por el BEV.

Cuentas de Ahorro

Con este producto se obtiene ventajas como: ahorrar, recibir transferencias nacionales, remuneraciones de empresas públicas y privadas, fondos de reserva, pensiones del Seguro Social, ahorro para calificar al Bono de la Vivienda.

Fondos de Garantía

El Banco Ecuatoriano de la Vivienda recibe depósitos por concepto de Fondos en Garantía de acuerdo a lo estipulado en la Ley de Contratación Pública, Art. 71.- "Garantía por la debida ejecución de la obra. En los contratos de obra, para asegurar la debida ejecución y la buena calidad de los materiales, además de la garantía del fiel cumplimiento del contrato, el contratista antes del cobro de la primera planilla o del anticipo entregará al contratante una garantía del cinco por ciento (5%) del monto del contrato."

La garantía que por este porcentaje entregue el contratista servirá para asegurar las reparaciones o cambios de aquellas partes de la obra en la que se descubran defectos de construcción, mala calidad o incumplimiento de las especificaciones, imputables al contratista.

3. EL MERCADO INMOBILIARIO EN EL DISTRITO METROPOLITANO

El crecimiento económico del país se aceleró al 8,62% en el primer trimestre de este año, impulsado por el desempeño de varios sectores, entre ellos el de la construcción, que creció 17,5% respecto a igual período del 2010.

El dinamismo en este sector se explica por la fuerte inyección de recursos, básicamente del sector público, pero también por el crédito de instituciones privadas.

Los créditos otorgados, tanto a compradores como a vendedores, han permitido que la venta de casas, departamentos y oficinas crezca a un ritmo sostenido.

La mayor demanda de inmuebles fue impulsada por los créditos hipotecarios del Banco del IESS (BIESS). Esta entidad, que comenzó a operar desde el 18 de octubre del año pasado, entregó a los afiliados US\$425 millones en créditos hipotecarios hasta el 1 de junio pasado. Esos recursos se destinaron a 40,000 familias.

Además, la entidad otorgó créditos a las empresas constructoras por unos US\$35

millones, recursos que se destinaron a siete proyectos inmobiliarios en Quito Cuenca y Esmeraldas.

El objetivo de la entidad es desarrollar proyectos de vivienda para cubrir la demanda. En el país hay un déficit de 1,2 millones de viviendas.

Otro financista importante del sector de la construcción ha sido la banca privada, entre enero y mayo del presente año se han entregado 3,987 créditos para el sector de la construcción. Esto representa unos US\$186 millones. Durante el año pasado se entregaron US\$462 millones en 10,304 operaciones de crédito.

En total, tanto la banca privada como el BIESS han destinado US\$611 millones para créditos hipotecarios en lo que va del año.

Para el Banco Central del Ecuador, el crecimiento registrado en el sector de la construcción se originó, entre otras causas, por la continuación de los proyectos de infraestructura civil ejecutados por el Estado, así como por los programas inmobiliarios privados y públicos.

3.1. ESTRATEGIAS Y METODOLOGÍAS DE LOS CONSTRUCTORES FRENTA A LAS INSTITUCIONES FINANCIERAS

Ya está aprobado el nuevo reglamento de crédito para proyectos habitacionales. Se califican proyectos que desarrollen unidades de vivienda

de hasta U\$60,000 y que además sean susceptibles de aplicar el bono de la vivienda de U\$5,000 que el MIDUVI ha reglamentado. Esto se financia con los recursos que el Estado ha previsto para el efecto conjuntamente con las estrategias de gobierno que son: la primera, US\$200 millones para crédito al comprador final a través del Banco del Pacífico. La segunda, US\$200 millones de recursos del Banco Central para, a través del BEV dinamizar la oferta de proyectos habitacionales para este segmento; estos son préstamos para constructores. La tercera, que es complementaria, es la línea de recursos del presupuesto del Estado para el bono de la vivienda de U\$5,000 que se aplica para la compra de vivienda de hasta U\$60,000 para hogares con ingresos familiares de hasta U\$2,400 mensuales y que no posean vivienda propia.

Es importante considerar algunos puntos como:

- El límite máximo por sujeto de crédito, grupo económico o vinculado es el 20% del patrimonio técnico del BEV. Eso quiere decir alrededor de US\$14 millones.
- Si el sujeto de crédito es un grupo económico, puede tener más de una operación de crédito al mismo tiempo. Si cada proyecto tiene las garantías adecuadas es susceptible de aprobación, siempre y cuando la sumatoria de éstos no exceda el límite por sujeto de crédito.

- El porcentaje del costo total del proyecto es hasta el 80%. El 20% debe ser financiado con recursos propios. Además, el 80% debe incluir la incidencia del bono de la vivienda. Es decir, en un proyecto de vivienda popular, digamos de U\$10,000 por unidad, considerando que el bono es de US\$5,000, el financiamiento va a ser muy pequeño porque ya cuentan con el flujo inicial del bono.
- El beneficiario del bono es un sujeto calificable que cumple las características que el reglamento del bono establece. Sin embargo, el MIDUVI tiene un acuerdo con el BEV para entregar el bono directamente al proyecto que se ha calificado, y que será aplicado a la compra de vivienda a nombre de los usuarios que califiquen.

3.1.1. Facilidades crediticias otorgada para incentivar la construcción

Los créditos que actualmente se ofrecen para realizar proyectos inmobiliarios se encuentran principalmente en la banca privada, aunque también existe financiamiento por parte del estado, mismo que se encuentra restringido a proyectos de nivel socio-económico bajo y medio bajo. Por lo general para obtener financiamiento con la banca privada, el constructor debe presentar toda la documentación técnica de la planificación, ser dueño del terreno, tener alrededor del 33% del capital y un ingreso por ventas de alrededor del 25%. El

interés de estos préstamos están por alrededor del 10,25% y un plazo igual al tiempo de ejecución del proyecto o aproximadamente 3 años.

Con respecto a créditos para constructores por parte del estado, se puede conseguir financiamiento con el Banco Ecuatoriano de la Vivienda (BEV) ó Banco del Pacifico para proyectos en los que las viviendas tengan un costo de US\$25,000 a US\$60,000.

El valor mínimo de financiamiento es de US\$200,000, a un plazo igual al tiempo de ejecución del proyecto o aproximadamente 3 años, y con un interés del 5%.

Es importante mencionar que el sector de la construcción ha tenido un incremento en los tres primeros meses del 2011, su mayor incremento desde el 2002. Este se expandió 17,45%, encabezando así el crecimiento de los sectores que conforman el Producto Interno Bruto (PIB).

Esta tendencia de crecimiento se mantiene desde el año anterior, cuando en el cuarto trimestre se notó una subida del 11,16% en relación con los últimos tres meses del año 2009.

Los factores que favorecieron a este crecimiento son:

- Los créditos hipotecarios.
- Los fideicomisos para constructores.

- Los fideicomisos que el Banco Ecuatoriano de la Vivienda (BEV) ha organizado con los constructores.

Según las cifras del Banco del IESS, la inversión en créditos hipotecarios mantiene su ritmo desde el año anterior. Durante el último trimestre del 2010, los desembolsos llegaron a US\$133,91 millones, mientras que en el primer trimestre del 2011 fueron US\$133,33 millones.

Para finales de este año, según la proyección inicial del BIESS, se espera que la entrega de créditos hipotecarios llegue a US\$1,575 millones, mientras que para el 2013 se espera que la entrega de dinero llegue a US\$2,900 millones en el año.

3.1.2. Beneficios de la emisión de cédulas hipotecarias

Es indudable que en los mercados financieros y de valores que se encuentran en proceso de desarrollo, como es el caso del Ecuador, un gran limitante es la falta de oferta de instrumentos financieros, por ello, uno de los principales retos es generar una adecuada oferta de instrumentos que satisfagan las necesidades de los inversionistas y permitan facilitar la financiación a los emisores de valores.

En el Ecuador, el incipiente mercado de capitales, ha incidido en la falta de vínculos entre este mercado y el mercado de financiamiento de la vivienda. Esto resalta la necesidad de fortalecer los instrumentos de crédito hipotecario para la vivienda, como son: las cédulas hipotecarias y la titularización de cartera hipotecaria.

➤ **Cédulas Hipotecarias**

Constituyen un instrumento financiero tradicional con mediana liquidez dependiendo de las condiciones del mercado.

Son “títulos ejecutivos que contienen un derecho económico que consiste en la percepción de una renta periódica fija o reajutable, y el derecho al reembolso del capital determinado en la misma, en el plazo estipulado para el pago de los préstamos a que correspondan. Deberán estar garantizadas por los bienes inmuebles hipotecados a favor de la IFI emisora”⁷.

Pueden ser negociadas en las Bolsas de Valores a la par, con descuento o con premio, en cuyo caso se considera la tasa de interés vigente en el mercado y el tiempo que falta hasta su vencimiento.

A partir de la dolarización, las operaciones con cédulas hipotecarias realizadas a través de la Bolsa de Valores de Quito, han sido en montos marginales para los años 2000 y 2001; en el año 2002 no se

⁷ “Ley Reformativa a la Ley que Regula la Emisión de Cédulas Hipotecarias”, Libro auténtico de Legislación Ecuatoriana, Congreso Nacional, 30 de septiembre de 2003.

registró ninguna operación, mientras que en el primer semestre del año 2003, el monto es de US\$122,900, lo cual reflejó que se reactivó las negociaciones de este título, a pesar de que todavía los inversionistas no tenían interés en comprar este papel porque al ser negociado al 100% de precio, no obtienen ningún rendimiento. Sin embargo lo atractivo parece ser el plazo, ya que son títulos que se emitieron a 10 años plazo⁸, con una tasa de interés que es más alta que la de otros títulos que se ofertan a largo plazo, como son los bonos de deuda externa que se negocian a tasas de interés internacionales.

Todo proyecto de construcción necesita de un financiamiento que solo puede darse a largo plazo, por lo que se requiere una inversión que lo soporte a través de la compra de cédulas hipotecarias cuyo rédito también es a largo plazo. Entidades públicas con gran disponibilidad de fondos como el IESS deberían ser uno de los principales compradores de Cédulas Hipotecarias, estimulando un sector con gran beneficio social y reorientando sus capitales hacia una inversión realmente productiva para el país.

El interés que tiene el sector financiero en la utilización de la Cédula Hipotecaria como instrumento de optimización del Crédito Hipotecario, se enmarca en las siguientes ventajas:

8 El banco emisor de las cédulas hipotecarias negociadas hasta el mes de junio del 2003 a través de la Bolsa de Valores de Quito, es el Banco del Pacífico, que cobra a sus clientes tasas del 12% y emite el título con tasa del 8% anual, por lo tanto el margen de ganancia que tiene es del 4%

- Calce de plazos entre las captaciones y las colocaciones
- Promueve el ahorro interno
- Facilita la adquisición de vivienda
- Dinamiza el Mercado de Valores
- Promueve la construcción, genera fuentes de trabajo
- Dinamiza la economía
- Promueve el retorno de capitales
- Atrae inversión extranjera.

El 30 de septiembre de 2003, el H. Congreso Nacional aprueba la mencionada Ley Reformativa⁹ que contiene las siguientes reformas:

- Las Cédulas Hipotecarias que pueden ser nominativas, a la orden o al portador, a elección del deudor, deberán emitirse en denominaciones de cincuenta dólares de los EUA o de sus múltiplos. No podrán otorgarse créditos con cédulas hipotecarias con vencimientos inferiores a un año ni superior a 30 años y sin ninguna limitación económica, además el plazo de emisión deberá ser el mismo que el plazo del crédito. La Ley anterior señalaba que la emisión debía ser de 100 dólares de los EUA y que el valor total de una emisión de cédulas hipotecarias no podría ser inferior a cinco mil dólares

⁹“Ley Reformativa a la Ley que Regula la Emisión de las Cédulas Hipotecarias”, Libro auténtico de Legislación Ecuatoriana, Congreso Nacional, 30 de septiembre de 2003

de los EUA o a su equivalente en moneda diferente a la de curso legal.

- Se excluye la obligación de negociar en la Bolsa de Valores las Cédulas Hipotecarias originadas en: daciones en pago, herencias, legados, donaciones, fusiones, etc. (ver Art.2 Ley Reformativa). Esta reforma dará mayor flexibilidad al manejo del instrumento, disminuirá los costos para el usuario manteniendo la protección a los pequeños y medianos inversionistas en especial a los que delegan el manejo de sus recursos a las Administradoras de Fondos.
- La garantía hipotecaria podrá amparar uno o varios préstamos con la emisión de Cédulas Hipotecarias, que el deudor tenga o pueda tener a favor del acreedor hipotecario siempre y cuando el avalúo de los inmuebles hipotecados no sea inferior al 140% del valor total de los préstamos hipotecarios de amortización gradual con emisión de Cédulas otorgadas al deudor. La diferencia es que la Ley anterior decía que la garantía debía tener el carácter de primera hipoteca.
- Los avalúos formarán parte del expediente individual del crédito a diferencia de lo que la Ley anterior indicaba que los avalúos habilitarán la escritura de emisión. Esta reforma abaratará los costos para el deudor.

- Se deroga el artículo 3 de la Ley que se refería a que tendrán calidad de primera hipoteca las sucesivas hipotecas que a favor de la institución financiera emisora se constituyan sobre un mismo inmueble. El gravamen así constituido no podrá levantarse sino con la entrega de todos los títulos cancelados.
- En la Ley anterior, los préstamos de amortización gradual con emisión de Cédulas Hipotecarias debían contar con seguro contra todo riesgo sobre los bienes que se hipotecan. La Ley Reformatoria contempla que sea el seguro de incendios y líneas aliadas, que cubran cuando menos terremotos e inundaciones. Este seguro es el que se utiliza en el mercado financiero, puesto que no existe en el mercado ecuatoriano, seguro contra todo riesgo.
- Si el pago del préstamo se produce por anticipado, la Institución Financiera (IFI) emisora obligatoriamente deberá realizar un sorteo extraordinario de Cédulas Hipotecarias con las mismas normas y procedimientos contemplados en el Reglamento. Ningún pago adicional será menor de cincuenta dólares de los EUA. Esta reforma es con el fin de retirar del mercado el excedente de emisiones canceladas.

- Todo pago por concepto de amortización de capital podrá efectuarse con Cédulas Hipotecarias y/o con cupones de capital emitidos por la misma IFI emisora, siempre que su vencimiento corresponda al mismo o a anteriores semestres, del capital que se está cancelando.
- La reforma al artículo 7 de la Ley anterior es muy importante, ya que elimina la obligación de que en cada Cédula se indique el bien inmueble que respalda el crédito y la hipoteca, que era operativamente complicado e innecesario. Además, la Ley Reformatoria en su artículo 1, manifiesta que la emisión de cédulas hipotecarias, deberán estar garantizadas por los bienes inmuebles hipotecados a favor de la IFI emisora para caucionar tales préstamos de amortización gradual, por el conjunto de sus préstamos hipotecarios con emisión de Cédulas vigentes y por el capital y reservas de la IFI sujeta al control de la Superintendencia de Bancos y Seguros.
- Adicionalmente, en el artículo 7 la Ley Reformatoria incluye a los cupones de capital, indica que cada Cédula llevará cupones adheridos, los que podrán ser de intereses y opcionalmente, a criterio de la IFI emisora, de amortización de capital. En aquellos casos que el emisor decidiera pagar el capital a través de amortizaciones periódicas no serán necesarios los sorteos ordinarios. Los cupones serán

suficiente y único comprobante para el pago de los intereses y del capital a excepción del último pago del capital para el cual se deberá presentar la Cédula Hipotecaria correspondiente.

- Finalmente, la Disposición Transitoria de la Ley Reformativa, señala que las Instituciones Financieras (IFIS) emisoras de Cédulas Hipotecarias deberán tener una calificación de riesgo mínima de BB o su equivalente otorgada por una calificadora de riesgos legalmente establecida en el país. A partir del año 2005 la calificación de riesgo mínima exigida es de A

3.1.3. Requisitos para la calificación de los constructores

Las entidades que controlan y supervisan la actividad constructora de la empresa en el ámbito local son las siguientes:

- **Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.-** esta institución se encarga de conceder los permisos necesarios para la construcción de proyectos inmobiliarios mediante su Departamento de Fiscalización, pues realiza un control previo de si los terrenos son aptos o no para realizar la construcción mediante un estudio de suelos, aprueba los planos del

proyecto, y parte desde ahí para supervisar que la obra se esté ejecutando de acuerdo a lo aprobado hasta su culminación, así como también se sujete a leyes y reglamentos municipales.

- **Cámara de la Construcción de Quito.-** todas las empresas que se dedican a la actividad constructora en la ciudad de Quito, deberán estar obligatoriamente inscritas en este organismo, aportando mensualmente una cuota para mantener la afiliación. Dentro de cada contrato suscrito tanto con ingenieros civiles, residente de obra o mano de obra en general, existe una cláusula que habla de que en caso de que exista alguna controversia legal, financiera, tributaria o de acuerdos entre las partes, la misma se solucionará mediante arbitraje con participación de la Cámara de la Construcción.

- **Colegio de Ingenieros Civiles de Pichincha.-** este organismo se encarga de revisar que los planos de construcción se encuentren dentro de los parámetros técnicos de Ingeniería, el Colegio cobra un porcentaje por cada revisión dependiendo del proyecto, mismo que corresponde al 1 por mil del área de construcción del programa inmobiliario.

Al momento de afiliarse cumpliendo con los requisitos que más adelante detallaré se obtiene un carné, pero esto no lo exonera de cancelar el valor mencionado en el párrafo anterior.

Requerimientos:

- Título original o copia del acta certificada.
- Declaración juramentada ante un juez o notario de no estar inscrito en ningún otro colegio de ingenieros civiles del país y que la documentación que presenta es auténtica.
- Copia a color de la cédula de ciudadanía.
- Copia de la papeleta de votación vigente (para residente extranjeros en el país no se requiere la papeleta de votación).
- Dos fotos tamaño carné.
- En el caso de ser graduados en el extranjero el título revalidado
- Para la inscripción se hará un pago de US\$150, que incluye el valor de seis cuotas ordinarias.

➤ **Colegio de Arquitectos de Pichincha.-** este organismo, al igual que el mencionado anteriormente, revisa los planos de construcción del proyecto en cuanto a requerimientos de diseño y arquitectónicos, esta institución también cobra un porcentaje por la revisión, que corresponde al 1 por mil del cálculo estructural.

En cuanto a los organismos de control a nivel nacional se encuentran:

- **Superintendencia de Compañías.-** es el organismo encargado de controlar el buen funcionamiento de las personas jurídicas de carácter privado en el país, y de verificar cada año que sus Estados Financieros sean veraces con el aval de Auditorías Externas.

Se encarga de vigilar y controlar a la organización, actividades, funcionamiento, disolución y liquidación de las compañías y otras entidades, en las circunstancias y condiciones establecidas por la Ley de Mercado de Valores y la Ley de Compañías.

- **Servicio de Rentas Internas.-** este organismo se encarga de la recaudación de tributos a nivel nacional, así como de la administración tributaria haciendo uso de las facultades que le concede la Ley de Régimen Tributario Interno. Con respecto a la empresa constructoras en particular, el SRI verifica que sus obligaciones tributarias tales como: Impuesto a la Renta Sociedades, Declaración de Retenciones en la Fuente, Declaración de IVA, Anexo Transaccional Simplificado y Anexo de Retenciones en la Fuente de Empleados bajo Relación de Dependencia se encuentren al día, y que cumpla con las disposiciones de acuerdo a las resoluciones emitidas para Contribuyentes Especiales.

- **Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.-** el IESS se encarga de supervisar que las obligaciones patronales de la empresa se encuentren al día.

3.2. CAPACIDAD DE PAGO DE LOS BENEFICIARIOS

3.2.1. Acceso a crédito para vivienda

Una de las principales metas económicas de las familias, después de cubrir sus necesidades corrientes de alimentación y salud, es sin duda contar con una vivienda. La aspiración más legítima es destinar el egreso mensual de "gasto por arrendamiento" a "inversión de capital familiar".

Hace algunos años atrás del valor total del déficit habitacional, el 80% eran personas de bajos recursos.

Actualmente el Gobierno busca las herramientas para dotar de financiamiento a los sectores de menos recursos, no solo de vivienda nueva sino a quienes pretendan mejorar su casa ya que los más pobres son los que tienen necesidades de vivienda, porque los “más ricos” lo tienen solucionado.

De acuerdo a los nuevos programas de apoyo realizados por el Gobierno que ya han sido mencionados anteriormente se puede observar que ya no es una utopía para las personas de bajos ingresos económicos el adquirir una vivienda y es factible ahorrar y disminuir sus gastos con la finalidad de conseguir su vivienda propia ya que se puede adquirir viviendas desde los US\$12,000 dólares y prefieren pagar la cuota de su casa y no el arriendo mensual por el alquiler.

De forma general los requisitos para un crédito hipotecario son:

- **Solicitud de crédito:** Adjuntar copias de cédulas y papeleta de votación a color de solicitante y cónyuge.
- **Referencias bancarias:** Presentar por escrito Certificaciones tanto de Bancos como de Tarjetas de Crédito.
- **Libreta de ahorros:** Con un depósito del 5% del valor solicitado.
- **Certificado de ingreso familiar:** Originales del solicitante y cónyuge, debe constar el tiempo de servicio, cargo y sueldo mensual.
- **Patrimonio.-** Justificación de los bienes que posee: si se trata de inmuebles, copias de pago de impuesto predial del último

año; si se trata de vehículos copias de matrícula y si mantiene inversiones en el sistema financiero, adjuntara copias de las mismas.

- **Avalúo.-** Del inmueble a hipotecar; Le indicaremos quién debe efectuar el avalúo.
- **Certificado de gravámenes.-** Original certificado Registro de la Propiedad del inmueble, actualizado.
- **Título de propiedad.-** Copia de la escritura inicial del inmueble a hipotecarse.
- **Carta de pago impuesto predial.-** Original del pago del Año en curso.
- **Documentos de identificación.-** Copias de cédulas y papeletas de votación de compradores y vendedores.

Para compra departamento o casa en un conjunto habitacional

- Copia de escritura de Declaratoria de Propiedad Horizontal con cuadro de alícuotas.
- Reglamento interno de copropietarios.

- Copia acta de nombramiento de administrador, copia de cedula y papeleta de votación.
- Certificado de expensas firmado por el administrador del edificio (Pago de condominio al día)

Cuando el vendedor es una empresa.- Adjuntar:

- Copia nombramiento de representante legal
- Acta de nombramiento
- Copia cédula y papeleta de votación
- Copia de Patente municipal del año en curso y pago del 1.5 por mil de año anterior

Compra parte de un terreno.- Presentarán el permiso Municipal para la subdivisión:

- **Poder.-** Original y en el caso de los migrantes (legalizado en la embajada del Ecuador del país que resida).

Cuando la venta lo realizan herederos, adjuntar original de cancelación de impuesto a la herencia en el SRI.

3.2.2. Análisis socioeconómico del beneficiario por parte del banco

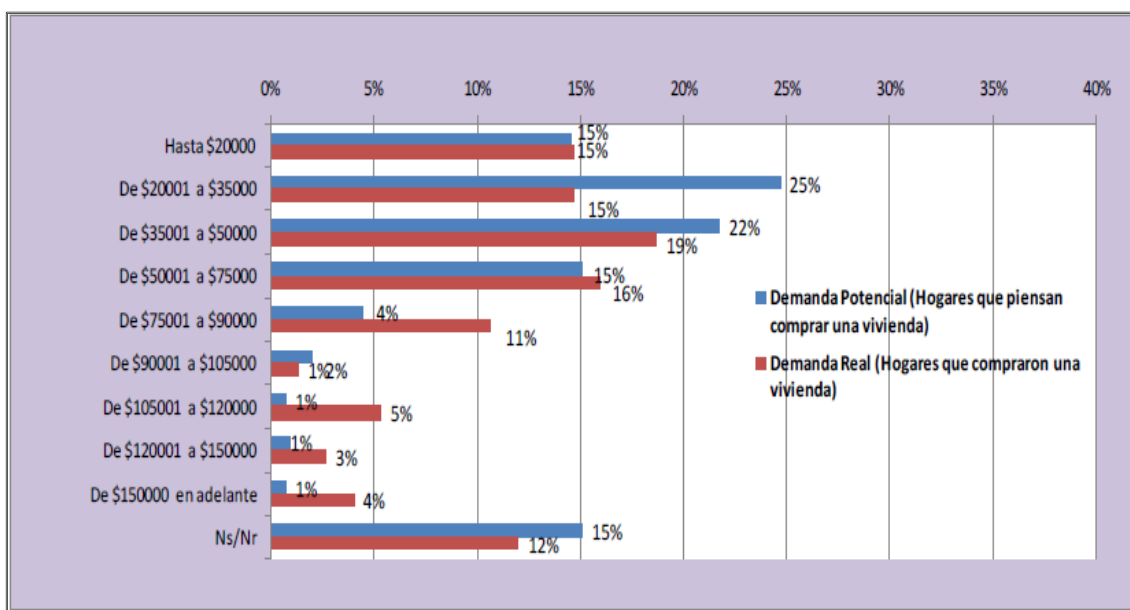
Consideraré los datos de la encuestadora Smart Research en un estudio de la Demanda de vivienda en la ciudad de Quito en agosto del año 2010.

Metodología

Tipo de Investigación: Cuantitativa

- Técnica de Investigación: Encuestas telefónicas en hogares (CATI)
- Ámbito Geográfico: Quito DM (Zonas Norte, Centro y Sur) y Valles aledaños
- Universo: Jefes de Hogar o cónyuge y adultos
- Edad: 25 a 65 años.
- Niveles Socio Económicos (NSE): Medio Alto, Medio Típico y Medio Bajo-Bajo (NSEA, B, C) Se excluyen los NSE D, E por considerar que su nivel de ingreso limita su capacidad de adquirir una vivienda. Los encuestados compraron en los últimos 12 meses una vivienda o están interesados en adquirir una vivienda en los próximos 12 meses. La vivienda puede ser nueva o usada.
- Trabajo de Campo: Junio del 2010
- Estudios Anteriores: Abril 2007, Abril 2008 , Mayo 2009

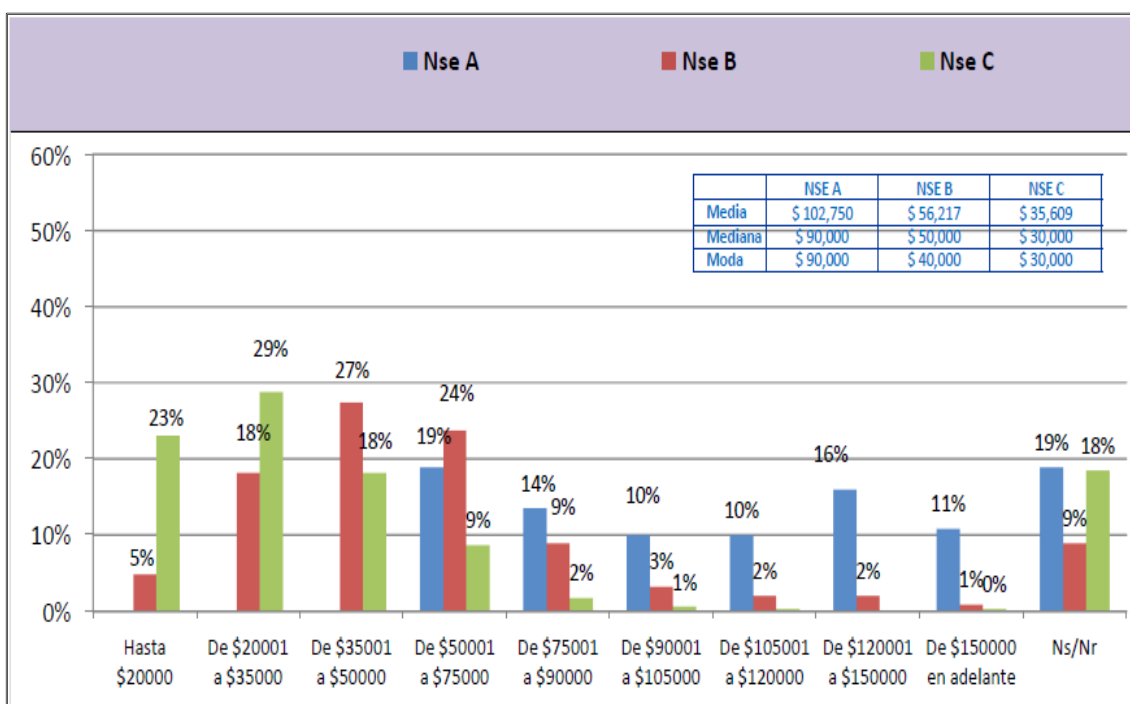
Gráfico Nro.15 Precio que pagaría por su vivienda



Fuente: Smart Research

Elaborado por: Carolina Guaricela

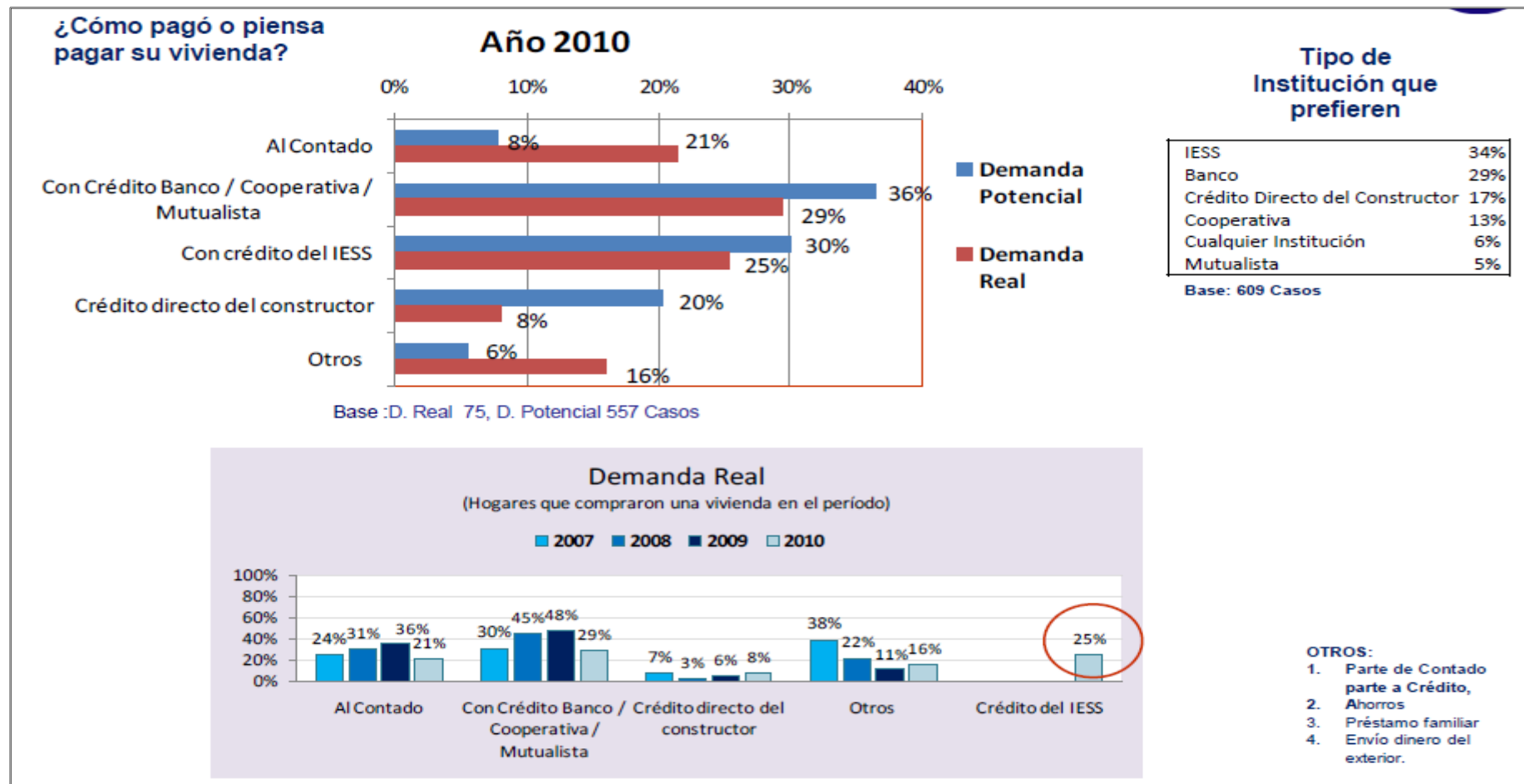
Gráfico Nro.16 Precio total de la vivienda por Nivel Socio-Económico



Fuente: Smart Research

Elaborado por: Carolina Guaricela

Gráfico Nro.17 Forma de pago de la vivienda

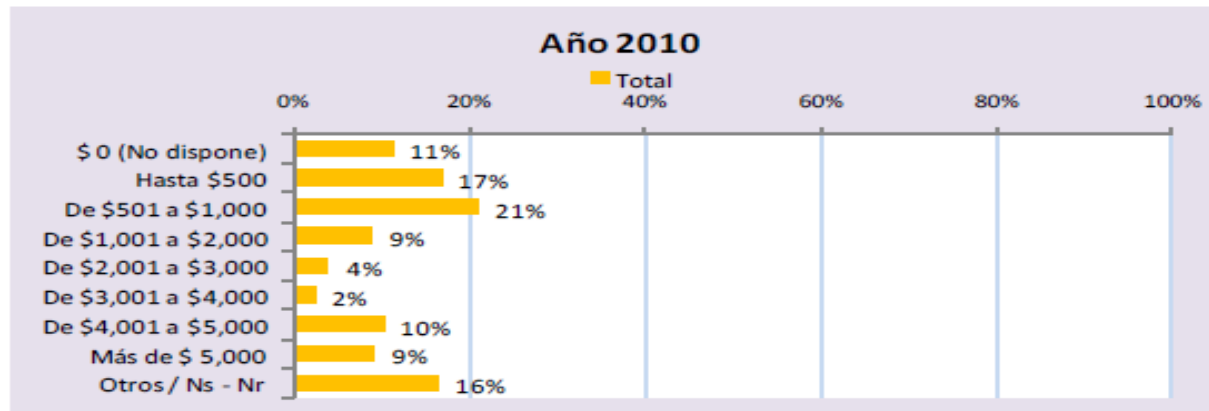


Fuente: Smart Research

Elaborado por: Carolina Guaricela

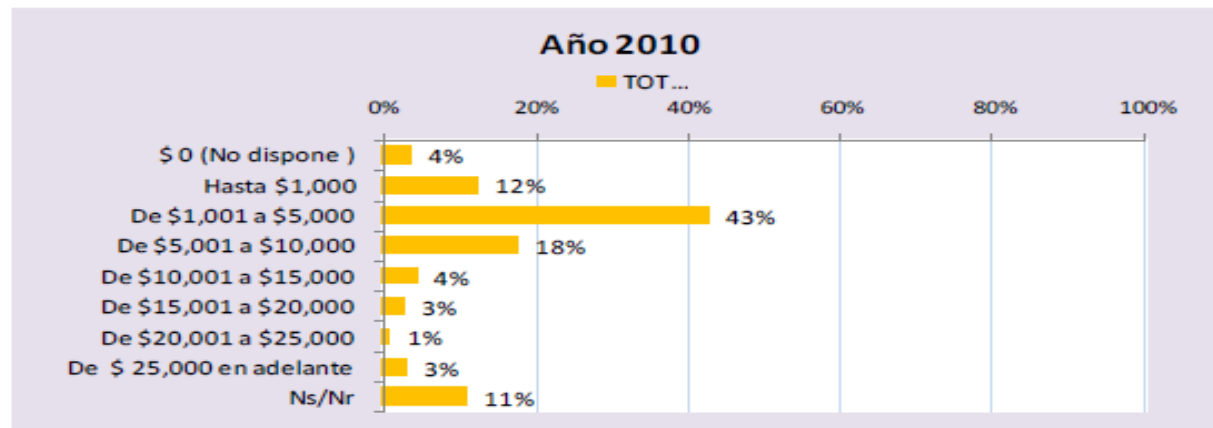
Gráfico Nro.18 Financiamiento de la vivienda

¿Cuál es el valor que pagaría / pagó para reservar su vivienda?



	NSE A	NSE B	NSE C
Media	7.633	4.532	2.912
Mediana	5.000	2.000	1.000
Moda	5.000	1.000	1.000

¿Cuál es el valor que pagaría / pagó como Entrada ?

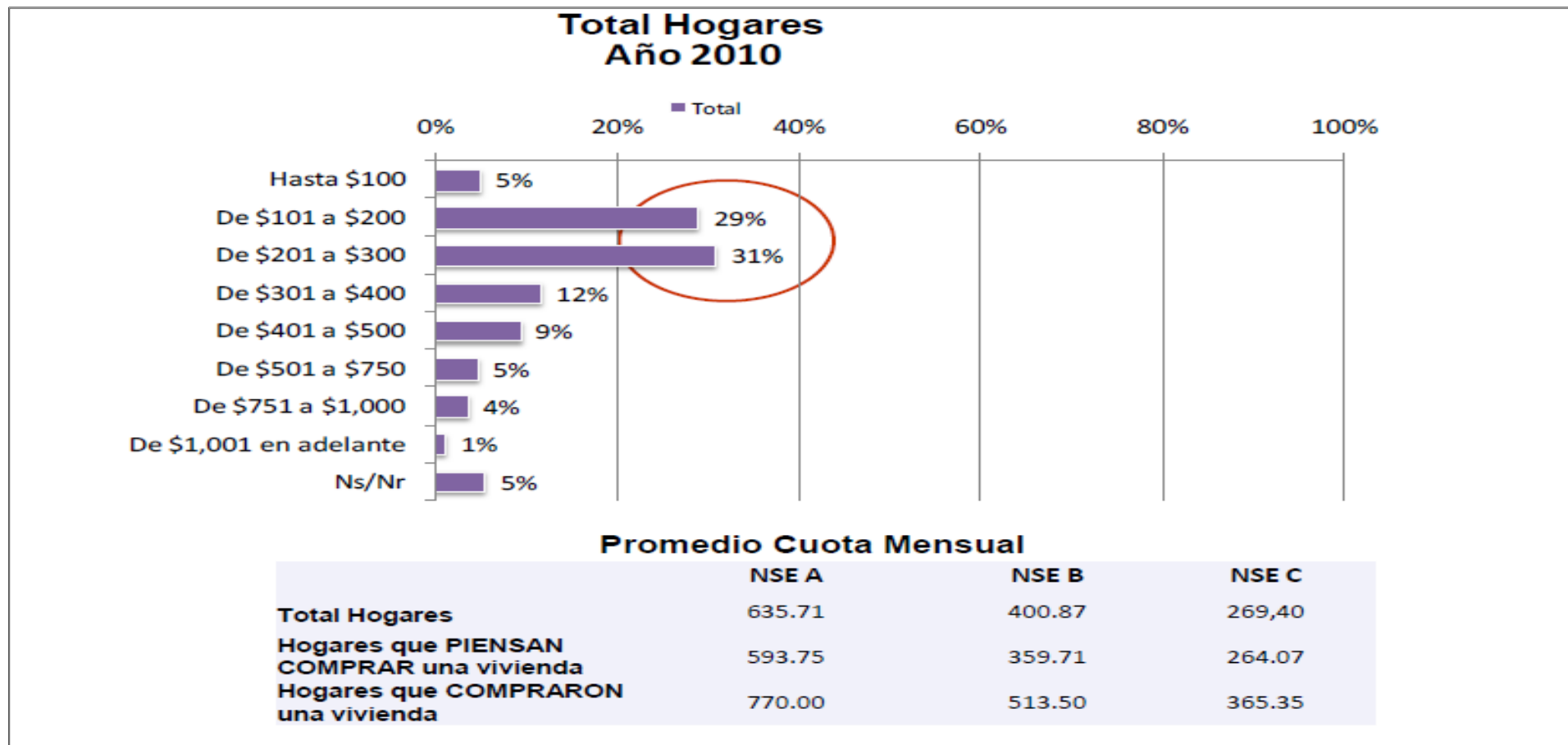


	NSE A	NSE B	NSE C
Media	15.085	12.080	5.707
Mediana	10.000	5.000	5.000
Moda	10.000	5.000	5.000

Fuente: Smart Research

Elaborado por: Carolina Guaricela

Gráfico Nro.19Financiamiento de la vivienda Cuota-Mensual



Fuente: Smart Research

Elaborado por: Carolina Guaricela

Hay un grupo relevante de personas que desean adquirir una vivienda pero se les complica al momento de completar para la entrada.

Una de las opciones para facilitar el acceso a la vivienda es generar un grupo de ahorristas que paguen cuotas fijas para su vivienda teniendo la opción de salir sorteado, recibir el valor de la entrada, y así poder vivir más pronto el sueño de vivir en su vivienda propia.

Las Instituciones Financieras que están dentro de éstos programas son:

- Cooperativa Cámara Comercio de Quito
- Cooperativa Guaranda Ltda
- Cooperativa San Jose de Chimbo
- Mutualista Pichincha
- Cooperativa Codesarrollo
- Cooperativa Atuntaqui
- Cooperativa Cooprogreso
- Cooperativa Riobamba
- Cooperativa 29 de octubre
- Mutualista Imbabura
- Cooperativa San Francisco
- Cooperativa pablo muñoz vega
- Cooperativa 11 de junio
- Cooperativa Cacpe Pastaza

- Cooperativa "Jardín Azuayo"
- Cooperativa "El Sagrario"
- Cooperativa "Cacpeco Ltda."
- Banco Ecuatoriano de la Vivienda
- Cooperativa "Santa Rosa"
- Cooperativa "23 de julio"
- Cooperativa "Cotocollao"
- Banco del Pichincha
- Banco del Pacífico
- Cooperativa de la Construcción
- Cooperativa Juan Pío de Mora
- Cooperativa Los Andes Ltda.
- Instituto Seguridad Social de las Fuerzas Armadas

El IESS entra a competir en el mercado inmobiliario su presencia, se ha acentuado con la creación del Banco del Afiliado.

Los futuros beneficiarios en su gran mayoría buscan viviendas que oscilen entre US\$20,000 y US\$35,000.

De acuerdo a los datos arrojados en el gráfico Nro.17 se puede evidenciar que el 36% prefiere un crédito con el IESS, el 29% con un banco, el 17% un crédito directo con el constructor, el 13% prefiere un crédito con una

cooperativa, el 6% no tiene preferencia por ninguna institución y el 5% restante prefiere obtener un crédito con una mutualista.

El gráfico Nro. 18 muestra que los clientes pueden cancelar una cuota para reservar una vivienda desde US\$2,000 hasta US\$7,000 dependiendo del nivel económico que tengan, así también ellos respondieron que como cuota de entrada podrían cancelar un valor que oscila entre los US\$5,000 a los US\$15.000.

El gráfico Nro. 19 evidencia que los clientes están en capacidad de pagar una cuota mensual por su vivienda que va desde US\$100 a US\$300 según su nivel socio económico.

3.3. PERSPECTIVAS ECONÓMICO-SOCIALES PARA IMPULSAR NUEVOS FINANCIAMIENTOS

3.3.1. Bono de la Vivienda

El bono de la vivienda es una ayuda económica que el gobierno nacional entrega a la familia ecuatoriana como premio a su esfuerzo por ahorrar. Para poder aplicar a este bono, se debe ser ciudadano ecuatoriano jefe de un grupo familiar, ser soltero/a mayor de 30 años, y que no posea vivienda en ninguna parte del país.

Las restricciones principales son que la vivienda tenga un costo de US\$5,500 a US\$60,000 y que este registrada entre los programas habitacionales de MIDUVI. El procedimiento consiste en ahorrar el 10% del valor de la vivienda, y obtener un crédito de la diferencia del valor de la casa menos US\$5,000 del bono (Ahorro, 10% + Bono, US\$5,000 + Crédito, de la diferencia).

Hay que tomar en consideración que si el monto del bono se establece en relación al costo de materiales es posible que se trate de generar un “bono de altura”. La idea es motivar la densificación planificada de las ciudades. Esto beneficia tanto a la familia compradora como al constructor del proyecto y a los municipios de cada localidad. Es evidente que el costo de crecimiento en altura de una ciudad es menor al costo que implica una expansión plana de las ciudades.

El gobierno está estudiando varias posibilidades que tentativamente irían de al menos el 30 ó 35% adicional al valor del bono actual. Es decir que para comprar su primera casa el bono será de US\$5,000, pero si lo que compra es un departamento en un edificio, el bono podría estar entre US\$6,500 y US\$7,500.

El tiempo que se va a mantener el bono de vivienda es hasta eliminar el déficit de vivienda dentro de los rangos que requieren

ayuda del Gobierno. Esta no es una disposición transitoria sino una política de Estado. Los subsidios de vivienda siempre han existido, sin embargo lo que se ha hecho es potencializarlo y hacerlo real. La vivienda que excede los US\$60.000 tiene al mercado como regulador de oferta, demanda y precios, la política implementada busca afectar al 60% de la población que requiere esa ayuda.

Gráfico Nro.20 Construcción de viviendas por el BEV 2010



Fuente: BEV

Elaborado por: Carolina Guaricela

La construcción de estas viviendas ha sido posible gracias a la entrega de US\$116'027,710 en créditos otorgados a proyectos habitacionales integrales durante el año 2010. El rango de precios de las viviendas financiadas a nivel nacional se refleja en el Gráfico No. 21

**Gráfico Nro.21 Viviendas financiadas a nivel nacional por el BEV por precios
2010**



Fuente: BEV
Elaborado por: Carolina Guaricela

La participación del BEV en el financiamiento de proyectos habitacionales asciende al 33% de la inversión total de cada proyecto. El 50% del valor del proyecto le corresponde al promotor a través del aporte del terreno, el desarrollo de los planos, planificación y control de avance de obra. El 17% restante se cubre con la entrega de bonos de la vivienda a los compradores calificados.

Esta distribución de recursos en diferentes proyectos habitacionales a nivel nacional ha generado 20,220 plazas de trabajo directo y 39,102 empleos indirectos.

Al cierre del 2010 el BEV presenta un incremento del 51,89% en activos y del 221.86% en resultados. El índice de morosidad en cartera de vivienda decrece del 11.56% registrado en el 2009 a 4.07% en el 2010.

4. IMPACTO DE LA CONSTRUCCIÓN DE LA VIVIENDA EN EL DISTRITO METROPOLITANO

4.1. PROSPECTIVA DE LAS INSTITUCIONES FINANCIERAS

La penetración del negocio inmobiliario en zonas de la ciudad y el desarrollo habitacional hacia los diferentes valles, representa para los potenciales compradores la posibilidad de acceder a una mejor calidad de vida y poder realizar una mejor selección para su futura vivienda, entre un abanico más amplio, variado y con alternativas de tamaños y precios, posibilitándole mejoras en los rendimientos de su inversión, al conseguir favorables condiciones en su compra, en virtud del mayor poder de negociación que ha alcanzado el comprador frente al vendedor.

En la actualidad para el mercado de vivienda, a pesar de la alta competencia generada en los últimos años por lo atractivo del mercado; que había motivado a nuevos inversionistas y constructores a ingresar al negocio de la construcción; ya a partir del año 2006 el mercado comenzó a estabilizarse con la depuración de proyectos, promotores y constructores, lo cual conlleva a una disminución en el número de unidades de vivienda en oferta.

Sin embargo, se puede estimar que en los próximos años se mantendrán los niveles de absorción, con volúmenes de oferta disponible acordes para el mercado de Quito (entre 7,000 a 8,000 unidades en oferta), siempre que las tasas de interés se estabilicen (a la baja) y la disponibilidad de crédito hipotecario mantenga la penetración de los últimos 3 años.

Actualmente se ha generado una reactivación de proyectos inmobiliarios así como la construcción de nuevas ciudadelas. La entrega de créditos del IESS que ya dio US\$100 millones en el año 2010, y de la banca pública, despertó el interés de los constructores.

En el 2009, los constructores y promotores inmobiliarios no escaparon de la crisis económica. El sector sintió un remezón en sus ventas e incluso una especie de recesión que duró todo el primer semestre.

Hasta el año pasado, las entidades bancarias financiaban montos desde US\$500,000 o hasta un millón de dólares, pero un proyecto requiere de entre US\$3 y US\$6 millones en línea de créditos. Los principales participantes que concentran el 65% del crédito originado en vivienda son Banco Pichincha (31%), Mutualista Pichincha (15.6%), Banco de Guayaquil (8.3%), Banco Internacional (7%), y Produbanco (5.1%).

Las perspectivas son buenas. Ya que a pesar que los proyectos nuevos demoran en iniciar y se deben hacer estudios de mercado, sacar los permisos municipales, comprar el terreno y pese a que un proyecto demora

hasta doce meses en iniciarse si la gente cogió confianza recién a inicios del año, se calcula que se estará viendo proyectos nuevos en un par de meses con gran acogida.

4.2. NUEVOS SEGMENTOS DE BENEFICIOS HABITACIONALES

He considerado mencionar los nuevos proyectos que se estiman realizar durante el periodo 2011-2012 en la ciudad de Quito.

➤ Adjudicación de contratos para plan IESS-El Ejido

El Proyecto IESS-El Ejido, de la calle Manuel Larrea y Bogotá con capacidad para 500 departamentos, iniciará los procesos de adjudicación de obra. El primer contrato de la manzana 1 se hará el 31 de octubre.

El proyecto estaba diseñado para 458 departamentos de uno, dos y tres dormitorios, ahora se incrementarán a 500 unidades. También se inició las gestiones para la fiscalización. Esto se ejecutará mediante un convenio con la Escuela Politécnica Nacional.

Los locales comerciales todavía no han entrado a la venta. El 80% de personas interesadas en adquirir los departamentos podrán acceder a créditos hipotecarios en el IESS a un 8% de interés que es más barato en relación a la tasa del mercado que es del 11%.

El proyecto de vivienda se conectará a los corredores de transporte como El Trolébus y el Central-Norte. Además, se hará la ampliación de la calle Bogotá entre Juan Salinas y América para mejorar el acceso vehicular al sector y conectar a los peatones con el parque El Ejido. En el resto de vías pequeñas y circundantes al proyecto se privilegiará el uso peatonal con todas las facilidades de movilidad.

Los precios de los departamentos en el conjunto habitacional son de US\$30,000 y US\$70,000 dólares.

El mejoramiento urbano de esta zona comprende, aceras, enterramiento de cables, iluminación, arborización y mejoramiento de fachadas. Este es un proyecto complementario al conjunto habitacional.

➤ **Proyecto La Mena**

En el suroccidente del Distrito, el Municipio construirá el proyecto de vivienda social La Mena destinado a familias que estuvieron ubicadas en zonas de riesgo. En el sector se edificarán 402 unidades de vivienda (casas y departamentos). Los trabajos de infraestructura de servicios básicos (luz, agua, alcantarillado) registran un avance del 80%.

El proyecto además contará con 199 estacionamientos y tendrá una inversión de US\$6'747,331.

La obra se dividió en tres partes, luego de proceso licitatorio, algunas carpetas están en proceso de revisión, de estas el 50% cumplen con todos los requisitos.

Próximamente las 402 familias entrarán a la apertura de libretas de ahorro y la obtención de créditos para pagar el costo total de la vivienda.

➤ **Proyecto Ciudad Bicentenario**

Este nuevo proceso de construcción se ejecutará en 18 meses y ya está en ejecución. De esta manera se realiza la II etapa de este proyecto de vivienda ubicado en la hacienda Tajamar, sector de Pomasqui.

Para el mes de diciembre está prevista la entrega de 350 viviendas de las 1,000 que se construyen en la primera etapa. 1,800 familias han recibido el bono de la vivienda, es decir el Ministerio de Vivienda (MIDUVI) ha contribuido con US\$9 millones en la entrega de estos bonos.

Este programa contará con todos los servicios comunitarios, transporte, áreas verdes y vialidad. Por el frente pasará la ampliación de la avenida Simón Bolívar.

➤ **Proyecto Mitad del Mundo**

Las primeras 300 viviendas ya se entregaron en febrero del 2010. Las viviendas son de hormigón armados, lozas y bloque, todas tienen la posibilidad de crecimiento, y se ofrecen desde 41 metros cuadrados. Las viviendas son de uno, dos y tres dormitorios, tiene patios, igual varía de uno, dos y tres pisos. Los precios van de US\$10,000 a US\$20,000 dólares cofinanciados con el bono de la vivienda y ampliaciones posibles de acuerdo a la capacidad económica de cada familia.

Este proyecto urbanístico tendrá acceso por la Av. Córdova Galarza, vía a la Mitad del Mundo y San José de Morán vía conexión con Carapungo. La prolongación de la Av. Simón Bolívar hacia la Mitad del Mundo cruzará por este proyecto y se unirá a la red de vías internas y ejes peatonales. Al momento ya posee agua potable, alcantarillado, teléfono, conexión a Internet con señal abierta (WIFI).

➤ **El Consejo Provincial a través de su empresa de vivienda COVIPROV construye en Pueblo Blanco (Llano Grande)**

Es un conjunto habitacional cuyas viviendas perfectamente servirían para alojar a 77 familias. Estas viviendas serán transferidas a los damnificados.

El municipio iniciará la tramitación para que los damnificados puedan acceder al bono de la vivienda y de relocalización que emite el MIDUVI que suma un total de US\$9,200, la diferencia se cruzará con el reconocimiento que haga el municipio de los terrenos y viviendas afectadas por el deslave y si existiera algún saldo pendiente se buscará la manera de facilitar cuotas cómodas a los propietarios de las nuevas viviendas.

Estas viviendas deben ser reacondicionadas, la empresa Hábitat y Vivienda hará las obras con los recursos del Fondo de Seguridad Municipal en coordinación con la Secretaría de Seguridad del Municipio.

Estas viviendas todavía no están terminadas por lo que el municipio a través de la Secretaría de Seguridad aportará con US\$260,000 dólares para terminar este proyecto con el fin de que las viviendas estén listas para el traslado de las familias damnificadas. Esto ya tiene conocimiento la Comisión del Suelo y Ordenamiento Territorial y

entrará luego al Concejo Metropolitano para conocimiento y aprobación respectiva.

4.3. ÁREAS INTERMEDIARIAS DE CONSTRUCCIÓN

A pesar de los recursos destinados para facilitar a las familias ecuatorianas el acceso a una vivienda a través de la fórmula básica Ahorro, Bono y Crédito, aún existen deficiencias en el acceso a estos beneficios ya que no es posible enfocar la problemática habitacional y del hábitat exclusivamente a partir de la construcción de viviendas.

Sin embargo los beneficios que otorga el estado mediante sus instituciones o instituciones financieras privadas como ya he mencionado en anteriores capítulos no abastecen con toda la demanda, considerando estos puntos he visto prudente el mencionar El Contrato Social por la Vivienda (CSV) que está conformado por organizaciones e instituciones sociales, no gubernamentales, empresariales, académicas y también por personas y grupos de profesionales, cuyo quehacer está vinculado con la vivienda popular y el derecho a la ciudad y al hábitat.

El CSV opera como un foro de discusión independiente, con capítulos en las ciudades de Quito, Guayaquil y Pujilí, que se ha propuesto contribuir al ejercicio pleno del derecho a la vivienda, la ciudad y el hábitat; asegurando las condiciones necesarias para que todos los ecuatorianos y ecuatorianas

tengamos acceso a estos derechos. Se trata de un espacio de confluencia de voluntades y acciones concertadas, no tiene personería jurídica ni financiamiento específico; a pesar de ello, desde agosto de 2005 a la fecha, el CSV ha desarrollado una campaña de cabildeo e interpelación permanente hacia las autoridades de turno, de difusión y concienciación en los medios de comunicación y de información y capacitación con dirigentes y miembros del propio colectivo.

A las instituciones y organizaciones que emprendieron en esta iniciativa se han ido sumando otras; actualmente este espacio cuenta con la participación de 27 instituciones y organizaciones. A partir de la reivindicación puntual de defensa del sistema de subsidios se ha ido construyendo una plataforma que apunta a consolidar la participación social y el diálogo y concertación entre los múltiples actores para la construcción de una política de vivienda sostenible y equitativa, de los marcos legales concomitantes.

El CSV parte de la premisa de que la sostenibilidad de las propuestas, soluciones y políticas depende de esfuerzos colectivos y acuerdos que se construyen sobre la base de consensos progresivos, por ello promueve la participación de los diversos actores en la reflexión, acción y vigilancia sobre aspectos referentes al derecho a vivienda, la ciudad y el hábitat.

El accionar del CSV ha tenido gran incidencia y fuerte legitimidad como interlocutor de la sociedad civil. Esto se ha logrado a pesar de que no es un espacio con “personería jurídica”, aunque, la casi totalidad de sus miembros

individualmente la tienen. También carecen de recursos permanentes, funcionando con aportes de sus miembros y de la cooperación internacional en el marco de proyectos en temas de la incidencia política y de fortalecimiento de actores.

Fuera de éste tipo de organizaciones los intermediarios directos del sector de la construcción son todas las instituciones financieras (bancos, cooperativas, mutualistas) tanto públicas como privadas que ofertan créditos para la vivienda tanto a constructoras inmobiliarias o la población.

4.4. LOS EFECTOS FINANCIEROS MÁS IMPORTANTES EN LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA

“Durante la gestión (de Rafael Correa), se ha implementado un bono (no reembolsable) escalonado de US\$2,400, US\$3,960 y US\$5,000 para vivienda nueva rural o urbana y uno de US\$1,500 para mejoramiento. También ha impulsado programas paralelos como obras de saneamiento ambiental y un bono para la legalización de tierras (Registro Oficial, 2008). El balance de los 2 primeros años de gestión durante 2007-2008 fue una inversión de US\$496,3 millones en vivienda: 98,711 bonos pagados para vivienda nueva (urbana y rural) 20,147 bonos pagados para mejoramiento de vivienda (urbana y rural) 4,349 escrituras de terrenos entregados en 2008, 12,166 bonos entregados de titulación en 2008. Mientras en el gobierno de Lucio Gutiérrez la inversión en vivienda fue de US\$24 millones y en el de Alfredo Palacio de US\$22 millones. La actual administración marca una diferencia abismal invertida en generar condiciones de vida digna. La inversión en salud se triplicó de US\$428 millones en el Gobierno de Lucio Gutiérrez a US\$1,835 millones en 2008, lo que representa un incremento del 329%, priorizando la salud preventiva, el equipamiento y mantenimiento de la infraestructura hospitalaria y el acceso de medicamentos gratuitos. En los cerca de dos años de gestión se ha invertido US\$54’687,634 dólares en el Programa Alimentación Escolar, destinado a los niños de

guarderías y escuelas fiscales de todo el país (se triplica comparándola con lo invertido por el anterior Gobierno de Lucio Gutiérrez)”.¹⁰

Tanto la economía nacional como internacional resultó afectada durante el periodo 2008-2009, a causa de la crisis económica que se originó en Estados Unidos, la misma que afectó directamente tanto al sector financiero como al sector real del Ecuador. De esta manera, se pudo observar que el PIB del país pasó de presentar una tasa de crecimiento de 7.24% el 2008 a enfrentar los efectos de dicha crisis el 2009 en sus cuentas nacionales.

Esto se evidenció en los bajos niveles de producción y reducción de los ingresos derivados de la venta del petróleo, provocando una desaceleración de la economía del país. Esto se reflejó en la tasa de crecimiento del PIB alcanzada durante dicho año (0.36%). La situación, sin embargo, logró revertirse en el 2010, a juzgar por la reactivación del comercio y mejores perspectivas en términos generales para el país (la expansión del PIB en ese año se ubicó en 3.73%).

En lo que respecta a la inflación del país, en el primer trimestre de 2011, ésta registró una tasa de 3.57%, la misma que fue mayor a la de marzo 2010 (3.35%). La especulación de los mayoristas por la deficiente provisión de los productos desde la Región de la Sierra Centro, y el incremento del costo de productos de algodón y cuero, son algunos de los factores que explicaron este comportamiento. Los rubros componentes del índice de precios que

¹⁰ <http://www.presidencia.gov.ec.pdf.info-vivienda>

tuvieron mayor influencia en el resultado fueron: alimentos y bebidas no alcohólicas (0.70% de incremento); prendas de vestir y calzado (0.55%); muebles y artículos de hogar (0.40%); y restaurantes y hoteles (0.36%).

Esta inflación representa la quinta menor tasa de inflación anual en relación a los países que conforman América Latina, que tuvo a Venezuela con el mayor índice inflacionario (22.80%), y a Perú con el menor índice (3.07%).

Sin duda, el Gobierno ecuatoriano continuó regulando las tasas de interés con la finalidad de incentivar la demanda de crédito. A pesar de ello, la incertidumbre del sector impidió que la medida genere el crecimiento esperado en las colocaciones, pues el sector financiero se manejó dentro de parámetros conservadores. De este modo, la tasa de interés activa en marzo de 2011 se ubicó en 8.65%, evidenciando una disminución con respecto al mismo periodo de 2010 (9.21%). Mientras tanto, la tasa de interés pasiva se situó en 4.59% en mayo de 2011 (4.87% a marzo 2010).

Uno de los determinantes del comportamiento creciente del sector de la construcción ha sido el incremento de la población, dado que ahí se origina la necesidad de vivienda. Según reportes del Instituto Ecuatoriano de Estadísticas y Censos (INEC), en el 2010 la población del Ecuador estuvo compuesta por 14'306,876 habitantes, es decir, un 14.60% más que lo reportado en el Censo de 2001 (año en que la población llegó a los 12'481.925 habitantes), evidenciando una tasa de crecimiento anual de 1.52%.

En referencia al aporte del Producto Interno Bruto (PIB) por parte del sector de la construcción, éste ha evidenciado un crecimiento sostenido durante el período 2006-2010: así, en el año 2006 éste llegó a 8.83% mientras que para el año 2010, representó un 9.35% del total del PIB. El crecimiento del sector de la construcción es visible también en las nuevas empresas dedicadas a este negocio que cada año ingresan al mercado. Por esto, es importante considerar la creciente demanda de mano de obra del sector y de las actividades que puedan estar relacionadas.

El sector de la construcción fue uno de los que más crecimiento presentó durante los últimos años. Sólo en el año 2010, aportó 2'338,291 millones al Producto Interno Bruto. Otro aspecto relevante que evidencia el crecimiento del sector, se atribuye a la confianza que los inversionistas extranjeros han puesto en los proyectos inmobiliarios que están en marcha en Ecuador como ya se ha mencionado. A esta favorable situación también contribuye la estabilidad del coste de la mano de obra y el déficit de viviendas que existe en el país.

A partir de 2010, aumentó la entrega de créditos hipotecarios por parte del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS), a través del Banco del IESS (BIESS). En total, esta entidad entregó el 36.00% de los créditos del 2010 con respecto al sistema financiero nacional, según la Cámara de Construcción.

Esta institución gubernamental también promocionó el cambio de hipotecas para los afiliados que tenían créditos en el sistema financiero privado, registrándose así 139 traspasos, quedando por tramitarse unas 777 hipotecas.

Con esto, el BIESS se convierte en una de las instituciones con mayor participación de mercado en créditos de vivienda frente al sistema financiero total. Es importante señalar que, a principios de 2011 se empezó a otorgar créditos con el plan Mi Primera Vivienda del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI) y el Banco del Pacífico, los mismos que ofrecen un bono de US\$5,000. Por último es importante mencionar, que de las 1,000 compañías más importantes del Ecuador, 34 corresponden al sector de la construcción. Según la Superintendencia de Compañías, desde 1978 las empresas del sector se han incrementado en más de 324%.

Resumiendo se puede concluir que a partir de los datos publicados por el Banco Central del Ecuador en cuanto al Producto Interno Bruto, los sectores con mayor desarrollo en el país han sido: la industria manufacturera, la explotación de minas y canteras, el comercio al por mayor y menor, la agricultura y la construcción.

Un factor que ha resultado decisivo para el sector, ha sido la inversión del Gobierno Central. Esto, a través del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda MIDUVI, del Banco Ecuatoriano de la Vivienda BEV, del Banco

del Pacífico, y por supuesto del Banco del IESS, que han atendido a grupos de diferentes estratos económicos, lo que ha incidido en el funcionamiento de este sector. Solamente por medio de bonos de vivienda entregados a partir de 2007, se generaron hasta el año pasado, 220,594 soluciones habitacionales.

Por otro lado, si hace poco la oferta de viviendas superaba precios de US\$60,000, ahora estos fluctúan entre US\$25,000 y US\$35,000, tomando en consideración que no por eso tiene que sacrificarse la calidad de las casas.

A ello se suma la inversión en obras de infraestructura. Proyectos como los nuevos aeropuertos de Quito y Guayaquil, y la transformación de toda la infraestructura vial del país, denotan el buen desempeño y trabajo del sector.

Considerando el Plan del Buen Vivir del Gobierno actual, los sectores del país que se vienen fortaleciendo y que por tanto tienen una buena proyección a futuro, tienen que ver con salud, educación, alimentación, agua y vivienda, en el contexto de lograr un mayor desarrollo para el país.

4.5. LA VIVIENDA INDIVIDUAL Y COLECTIVA

Vivienda Colectiva

El territorio ecuatoriano está caracterizado por diferencias geomorfológicas, climáticas, altitudinales y culturales que inciden, de alguna manera, en el tipo de vivienda. Así, en cada región, la vivienda tiene un modelo diferente y los materiales de construcción también son distintos. En relación con el contexto geográfico se encuentran diferentes tipos de viviendas, resumidas en el siguiente cuadro:

Tabla Nro.18 Clases de vivienda Quito INEC 2010

	Total	Urbano	Rural
Casa o villa	2 510 570	1 387 416	1 123 154
Departamento	313 026	293 855	19 171
Cuarto de inquilinato	207 218	182 148	25 070
Mediagua	216 385	99 473	116 912
Rancho	108 708	30 965	77 743
Covacha	47 451	23 558	23 893
Choza	30 167	763	29 404
Otros	17 500	12 221	5 279
Vivienda colectiva	5 078	3 161	1 917

Fuente: INEC

Elaborado por: Carolina Guaricela

En las grandes ciudades existe la necesidad de utilizar el espacio urbano para la construcción de viviendas; sin embargo, este espacio es cada vez más reducido.

En el medio rural existe la llamada vivienda colectiva, que consiste en la construcción de casas que dan cabida a dos o más familias que pertenecen a un mismo núcleo. Es común encontrar este tipo de viviendas en las comunidades campesinas indígenas; pues esta forma de construcción, además de brindar un sitio para vivir, constituye una estrategia de fortalecimiento de la estructura familiar y un medio para desarrollar su identidad en la organización del hogar.

En la actualidad en el Centro Histórico de Quito, aún se mantiene las casas coloniales, colectivas o de patios desde los siglos XIV al XVIII. Estas casas por lo general son bajas, muy parecidas entre sí, tienen tejas, sus paredes son gruesas, con ventanas con rejas de hierro y las infaltables macetas de flores y tienen muchas habitaciones que generalmente dan a un patio central.

Algunas casas han sido restauradas por el Municipio de Quito, pero otras se mantienen como eran en un principio, por lo que están en estados de deterioro, a pesar de las condiciones en las que se encuentran siguen siendo habitadas.

Debido a su gran importancia histórica algunas se han restaurado para crear museos, otras se han rediseñado para dar lugar a hoteles, hostales, entre otros. La gran mayoría se han convertido en centros de comercio, y obviamente para vivienda. No se pueden dar datos exactos de cómo se ha solucionado el problema de la vivienda, ya que por los motivos explicados anteriormente todas las viviendas tienen diferentes usos, además las casas tienen diferentes tamaños y están en distintas condiciones.

Un ejemplo de vivienda colectiva que se encuentra habitada hasta la actualidad, se encuentra en las calles Benalcázar y Bolívar, tiene dos plantas, aunque está en pésimas condiciones tiene múltiples usos, en la parte exterior hay locales comerciales, tiene 3 patios, en el primero existe un laboratorio clínico y 5 bodegas, al pasar por un angosto corredor con columnas de piedra se llega al siguiente patio, aquí hay una carpintería y varias habitaciones, además existe otro patio, al final de éste existe un pequeño cuarto que suponemos debió haber sido usado como cárcel ya que tenía seguridad con barandas de hierro, en la planta alta existen en total unas 25 habitaciones que han sido rediseñadas para que habiten familias de un promedio de 4 miembros. Además hay una terraza y baterías sanitarias en pésimas condiciones.

Gráfico Nro.22 Ejemplo Vivienda Colectiva en Quito



Vivienda Individual

La vivienda individual o también conocida como unifamiliar es aquella en la que una única familia, persona o grupo de personas, viven o no, en determinadas condiciones, en una construcción normalmente de una a dos plantas y con espacio natural (zona verde) circundando la vivienda, (sin vecinos adosados o pareados, ni vecinos a los que pisar o por los que ser pisado) a diferencia de las viviendas colectivas que aprovechan la tercera dimensión para una supuesta optimización de la relación espacio habitable y sostenible para la calidad de desarrollo de la vida, en ciudades.

En la actualidad se desarrollan viviendas individuales por la privacidad que éstas brindan, y sobre todo porque eso ofertan las constructoras en el mercado, una muestra de ello son los nuevos proyectos a desarrollarse en la capital de los ecuatorianos que no es la excepción

Tabla Nro.19 Proyectos de vivienda 2011

EMPRESA METROPOLITANA DE HÁBITAT Y VIVIENDA	
PROGRAMAS Y PROYECTOS - 2011	
PROGRAMA	PROYECTO
INCORPORACIÓN Y TRANSFERENCIA DEL SUELO	EL GIRÓN DE CHILLOGALLO
	SAN FRANCISCO DE HUARCAY
	TURUBAMBA DE MONJAS
	BELLAVISTA DE CARRETAS
	CIUDAD BICENTENARIO LOTE A3-2
	LA MENA
ORDENANZA	EL GIRÓN DE CHILLOGALLO
	SAN FRANCISCO DE HUARCAY
	TURUBAMBA DE MONJAS
	BELLAVISTA DE CARRETAS
	BEV - CÓRDOVA GALARZA
	LA MENA
ESTUDIOS	EL GIRÓN DE CHILLOGALLO
	SAN FRANCISCO DE HUARCAY
	TURUBAMBA DE MONJAS
	BELLAVISTA DE CARRETAS
	IESS - EL EJIDO
	CIUDAD BICENTENARIO LOTE A3-3
OBRAS Y URBANIZACIÓN	CIUDAD BICENTENARIO LOTE A3-4
	CIUDAD BICENTENARIO LOTE A3-3
	EL GIRÓN DE CHILLOGALLO
	BELLAVISTA DE CARRETAS
	LA MENA
CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA NUEVA	CIUDAD BICENTENARIO LOTE A3-4
	LULUNCOTO
	CIUDAD BICENTENARIO LOTE A3-3
	LA MENA

Fuente: Empresa Metropolitana de Hábitat y Vivienda Quito

Elaborado por: Carolina Guaricela

5. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

5.1. CONCLUSIONES

- ✓ La migración del área rural a la urbana y particularmente a la ciudad de Quito y sus alrededores, por ser capital del país y unos de los principales polos de desarrollo, se produce a causa de una de las constantes situaciones que aquejan a la población, que es la falta de fuentes de trabajo con remuneración digna en el área rural, que con el transcurrir del tiempo, también serán candidatos para la obtención de una vivienda.

- ✓ Sin considerar en lo absoluto las ideologías políticas de los gobiernos del pasado, éstos no impulsaron persistentemente en lo económico y social al desarrollo urbano de Quito, y peor aún no contemplaron la posibilidad de que un gran grupo social como son los asalariados tuviera alcance a una vivienda; es decir, los gobiernos de los años 90 no se preocuparon de promocionar la existencia del bono de la vivienda como un estímulo al ahorro y no vislumbraron que este segmento se vería también favorecido por los beneficios sociales obligatorios.

- ✓ A partir del año 2010, se ha presenciado una estabilidad en el sector, misma que potencia el mercado, alarga los plazos y dinamiza las ofertas de crédito de vivienda; la competencia mejora la calidad de las construcciones y amplía el rango de elección para la demanda.
- ✓ La recuperación del sector es atribuida principalmente al crédito que ha fluido de las entidades gubernamentales (IESS, BIESS, BEV, MIDUVI) que apoyan el sector tanto al consumidor como al constructor; a esto debemos añadir, que el sistema financiero se ha visto en la posición de mejorar sus ofertas al mercado y trabajar concomitantemente con el gobierno.
- ✓ Pese a la estabilidad y crecimiento del sector, se ha logrado crear confianza en los inversionistas.
- ✓ Los créditos otorgados, tanto a compradores como a vendedores, han permitido que la venta de casas, departamentos y oficinas crezca a un ritmo sostenido.
- ✓ Una vez que se ha mencionado que el sector de la construcción ha experimentado estabilidad y crecimiento, podemos mencionar que las

estadísticas muestran que de las 1,000 compañías más importantes del Ecuador, 34 corresponden al sector de la construcción, con lo cual se confirma que la industria de la construcción dados los estímulos expuestos anteriormente, es uno de los sectores más productivos del país y que es un hecho el que las ventas en las compañías constructoras han incrementado.

- ✓ Es importante mencionar que el sector de la construcción ha tenido un incremento en los tres primeros meses del 2011, su mayor incremento desde el 2002. Este se expandió 17,45%, encabezando así el crecimiento de los sectores que conforman el Producto Interno Bruto (PIB). Esta tendencia de crecimiento se mantiene desde el año anterior, cuando en el cuarto trimestre se notó una subida del 11,16% en relación con los últimos tres meses del año 2009.

- ✓ La estabilidad del mercado de la construcción ha fomentado que las instituciones financieras privadas se alerten de que existe un segmento en la población con la necesidad de créditos de vivienda, impulsando así a que bancos con menor notoriedad y trascendencia que los habituales generen productos crediticios y sean más competitivos con el resto de IFI's.

5.2. RECOMENDACIONES

- ✓ Para evitar la migración del área rural hacia la urbana, es recomendable que en el área rural exista la atención mínima necesaria en los campos de la salud, educación, vivienda, servicios básicos en general, etc. a fin de que esta parte de la población muy representativa tenga las facilidades adecuadas para el desarrollo humano, y así se generen plazas de trabajo dentro del desarrollo progresivo de la sociedad.

- ✓ La labor que han mantenido las entidades gubernamentales que apoyan el sector de la construcción y el trabajo en equipo que se formó de éste y de la colaboración del sector financiero ha sido el motor que ha llevado a que miles de familias hayan podido obtener la vivienda que en épocas anteriores no podían alcanzar; se recomienda que el gobierno continúe y mejore su trabajo complementándolo con el impulso de otras áreas, tales como la generación de fuentes de trabajo, mejores reformas políticas que no restrinjan las posibilidades de mayor inversión en el sector y que permitan el desarrollo del área comercial de la ciudad, ya que, mientras más dinero disponga la población, habrá más disposición de la misma a adquirir una vivienda digna. Así mismo, continuar e incrementar las obligaciones que tienen los patronos tanto del sector público como del privado para con los trabajadores a fin de que gocen con todas aquellas garantías otorgadas por ley para que con el incentivo del ahorro tengan aspiraciones a una vivienda propia.

- ✓ Dada la evolución de las entidades gubernamentales que apoyan al sector de la construcción, el sector financiero privado se ha visto en desventaja por el lado del segmento que apunta a crédito de la vivienda; como pudimos ver en el desarrollo de la investigación, la tendencia de la población es a transferir los créditos obtenidos en instituciones financieras hacia el BIESS debido a que la tasa de interés es mucho más cómoda de pagar; en este sentido, se recomienda a que las instituciones financieras del sector privado efectúen un análisis de su segmento meta y contemplen la posibilidad de que, al disminuir su tasa de interés, podrían adquirir una mayor plataforma de clientes.

- ✓ Ya que tanto el gobierno como el sistema financiero han puesto los elementos necesarios para el desarrollo habitacional, es recomendable que el consumidor fortalezca su cultura de ahorro. Como se puede ver en nuestra realidad, la cultura general ecuatoriana tiende a que los ciudadanos vayan por el camino del consumismo y que descuiden el buen hábito del ahorro para construir un porvenir mejor. Esto sólo se puede lograr con la concientización de la población en la necesidad de prever un futuro para su familia lo cual proporciona estabilidad económica, social y hasta psicológica. Así mismo, es recomendable que la gente se eduque y se mantenga al tanto de las leyes y reformas gubernamentales, para que sepan cuáles son los beneficios que el país les brinda.

- ✓ Una vez que los participantes del sector de la construcción han encontrado su punto de equilibrio, y con más énfasis, hablando de constructores, es necesario hacer hincapié en lo fundamental que es el mantener la buena imagen del producto ofertado; por lo cual, creo sumamente recomendable el que el constructor se vea comprometido con brindar un producto de calidad, es decir, que mantenga sus estándares a nivel de la satisfacción del consumidor, para así generar posibilidades de nuevos potenciales clientes e inversores.

- ✓ Ya que toda la evolución mencionada ha sido gracias al trabajo en equipo, se recomienda que las constructoras mantengan una comunicación constante con las entidades de financiamiento y con sus clientes; de su primera fuente, salvaguardar diálogos abiertos para siempre obtener la confianza que se genera a través de la experiencia; y de los clientes, mantener retroalimentación de situaciones que se pueden mejorar e implementar en el futuro.

BIBLIOGRAFÍA

- VÁZQUEZ L., SALTOS N. (2010). *Ecuador: su realidad*. Ecuador: Fundación José Peralta.
- Ospina, R., (2010). *Dolarización y Desarrollo Urbano: Mercado de Vivienda Nueva en Quito*. Ecuador: Ediciones Abya-Yala.
- Ministerio de Desarrollo Urbano y Viviendas (MIDUVI) Ecuador
- Salas Serrano, Julián. *Mejora de barrios precarios en Latinoamérica: elementos de teoría y práctica*.
- Jarrín, Juan Ponce. Secretaría Técnica del Frente Social: SIISE - Sistema Integrado de Indicadores Sociales del Ecuador. *La Vivienda y la Infraestructura Básica en el Ecuador 1990 - 2001*.
- CYTED (Programa Iberoamericano de Ciencia y Tecnología para el Desarrollo). *Hacia un Diagnóstico de la Vivienda Popular en Antecedentes para el debate Iberoamérica*.

- CSV (2009). Carta Compromiso del Contrato Social por la Vivienda Quito.
- CSV (2007). Hacia el Contrato Social para la vivienda, Agenda Programática.
- CSV (2007). Demanda Ciudadana, por el Derecho a la vivienda la ciudad y el Hábitat en la nueva Constitución.
- Boni, A. (coord.), J. Peris, C. Calabuig, A. Hueso, M. Acebillo Baqué, R. McGee. (2009). *Los discursos de la “accountability” en el sistema de cooperación español - Resumen de la investigación.*
- De Guzmán, Alberto. (2007). *Políticas de vivienda en el Ecuador. Breve reseña de las últimas décadas.*
- González, Rodrigo. (2009). *La política de vivienda en el Ecuador.* MIDUVI.
- Gaventa, John. (2006). *Hacia un gobierno local participativo: evaluación de las posibilidades de transformación.*
- MIDUVI (2006). *Programa de Apoyo al sector vivienda, Gobierno Nacional de la República del Ecuador.* MIDUVI, BID.
- Ospina, Pablo. (2009). *El fin de la transición. Comité Ecuménico de Proyectos.*

- Ruiz, Silvana. (2009). *Relatoría Actividades y Balance del CSV, 2005-2008. Retos actuales del Contrato Social por la Vivienda: Estrategias y Plan de Acción 2009.*
- Carrión, Fernando M. (2003). *El Problema de la Vivienda en Ecuador.* Diario HOY.
- http://www.mcpe.gob.ec/MCPE/documentos/Informededesempeno_versionfinal_2010-10-06.pdf
- http://www.inec.gob.ec/web/guest/ecu_est/est_soc/enc_hog/pobreza
- http://www.miduvi.gob.ec/index.php?option=com_content&view=article&id=118&Itemid=265
- http://www.biess.fin.ec/index.php?option=com_content&view=article&id=2&Itemid=126
- <http://www.bce.fin.ec/contenido.php?CNT=ARB0000003>
- <http://www.flacso.org.ec/docs/edtproviv.pdf>
- www.ucl.ac.uk/dpu
- <http://noticias.arq.com.mx/Detalles/9204.html>

- http://www.fmdj.org/portal/index.php?option=com_content&view=frontpage&Itemid=1
- <http://es.wikipedia.org//>
- <http://www.clave.com.ec/index.php?idSeccion=114>
- <http://www.bce.fin.ec/documentos/PublicacionesNotas/Catalogo/Apuntes/ae34.pdf>
- [http://www.ratingspcr.com/archivos/publicaciones/SECTORIAL_ECUADOR_CO
NSTRUCCION_201103.pdf](http://www.ratingspcr.com/archivos/publicaciones/SECTORIAL_ECUADOR_CO
NSTRUCCION_201103.pdf)
- <http://base.d-p-h.info/pt/fiches/dph/fiche-dph-8547.html>
- http://www.gridcon.com/investigaciones/ver_articulo.php?id=13

GLOSARIO

- ***Demanda inmobiliaria.-*** Valor global que expresa la intención de compra de una colectividad. La curva de demanda indica las cantidades de viviendas que los individuos están dispuestos a comprar en función de su precio y sus rentas.
- ***Demanda potencial calificada.-*** Porción de la población que tienen la decisión firme de comprar un bien a un precio determinado.
- ***Desarrollo Sostenibles.-*** Capacidad de satisfacer las necesidades del presente sin comprometer las de las generaciones venideras. Establecer una nueva relación armónica entre el hombre y la naturaleza, entre la economía y la protección del medio ambiente, entre el desarrollo económico y social y la defensa de los recursos naturales.
- ***Desempleo.-*** Parte proporcional de la población económicamente activa que se encuentra involuntariamente inactiva.
- ***Exportación.-*** Venta que se realiza en un mercado extranjero de bienes (visibles) y servicios (invisibles)
- ***Inversiones Privativas.-*** Son aquellas inversiones que el IESS realiza directamente con los afiliados, así como las inversiones inmobiliarias.

- ***Inversiones No Privativas.-*** Son aquellas operaciones financieras que el IESS realiza a través de la bolsa de valores y fideicomisos de inversión.
- ***Mercado.-*** Lugar en el que se realizan los negocios de compra, venta, alquiler o trueque de bienes, servicios, efectos o capitales. El mercado no necesariamente debe tener una localización geográfica determinada; para que exista es suficiente que oferentes y demandantes puedan ponerse en contacto aunque estén en lugares físicos diferentes.
- ***Sector de la construcción.-*** División de la actividad económica de un país en función de las acciones realizadas por las empresas.
- ***Sistema financiero.-*** Es un conjunto de instituciones, medios y mercados, cuyo fin primordial es canalizar el ahorro que generan las unidades de gasto con superávit hacia los prestatarios o unidades de gasto con déficit.
- ***Crecimiento poblacional.-*** El crecimiento poblacional o crecimiento demográfico es el cambio en la población en un cierto plazo, y puede ser cuantificado como el cambio en el número de individuos en una población usando "tiempo por unidad" para su medición.
- ***Organización territorial.-*** Es un grupo de personas que, dentro de un territorio determinado, se asocian para buscar solucionar asuntos de interés común.
- ***Producto Interno Bruto.-*** Es el valor de todos los bienes y servicios finales producidos por un país en un determinado período. Comprende el valor de los bienes producidos, como viviendas, comercio, servicios, Gobierno, transporte,

etc. Cada uno de estos bienes y servicios se valora a su precio de mercado y los valores se suman para obtener el PBI.

- ***Recesión.-*** Recesión en cuestiones de economía referente a un país, significa que el país en cuestión entra en un estancamiento económico y que además se deriva de malas inversiones y planeamientos a corto plazo.